

**SCP F MASCRET**  
**S FORNELLI**  
**H-P VERSINI**  
 Commissaires de Justice Associés  
 71, Boulevard Oddo  
 Angle rue Villa Oddo  
 CS 20077  
 13344 MARSEILLE cedex 15  
 Tél : 04.96.11.13.13  
 etude@hdjpaca.com  
 FR7611306000304810407551013  
 AGRI FR PP 813

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*\*Première expédition\**

<b>Coût (Avec Lettre)</b>	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
Lettre	0.00
<b>Total TTC</b>	<b>727.81</b>

<b>Coût (Sans Lettre)</b>	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	375.75
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	606.51
T.V.A à 20 %	121.30
<b>Total TTC</b>	<b>727.81</b>

Les articles se réfèrent au Code de Commerce  
 Tarif calculé sur la somme de 160954.99 €  
 SCT : Frais de Déplacement  
 DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE**

### **LE MARDI SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ**

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

#### **A LA DEMANDE DE :**

La société B-SQUARED INVESTISSEMENTS, SARL, société à responsabilité limitée dont le siège est sis 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg, dument établie et régie par la Loi luxembourgeoise du 22 Mars 2004 relative à la titrisation, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266, représentée par un représentant dument habilité,

Venant aux droits, selon acte sous seing privé du 25 Novembre 2022, de COMPARTIMENT B-SQUARED France C1, un compartiment du fonds commun de titrisation FCT B-SQUARED France, dont le règlement général a été signé le 23 Novembre 2022, et le règlement particulier a été signé le 23 Novembre 2022, représenté par France Titrisation, une société par action simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP -1400030, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531,

Elle-même venant aux droits, selon acte sous seing privé du 25 Novembre 2022, de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC, société anonyme, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré 13006 Marseille

Ayant pour Avocat Maître Nicolas SIROUNIAN Avocat associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE Cedex 1 – tel .04.13.24.13.63 –fax. 04.96.10.11.12, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

#### **A L'ENCONTRE DE :**

#### **AGISSANT EN VERTU :**

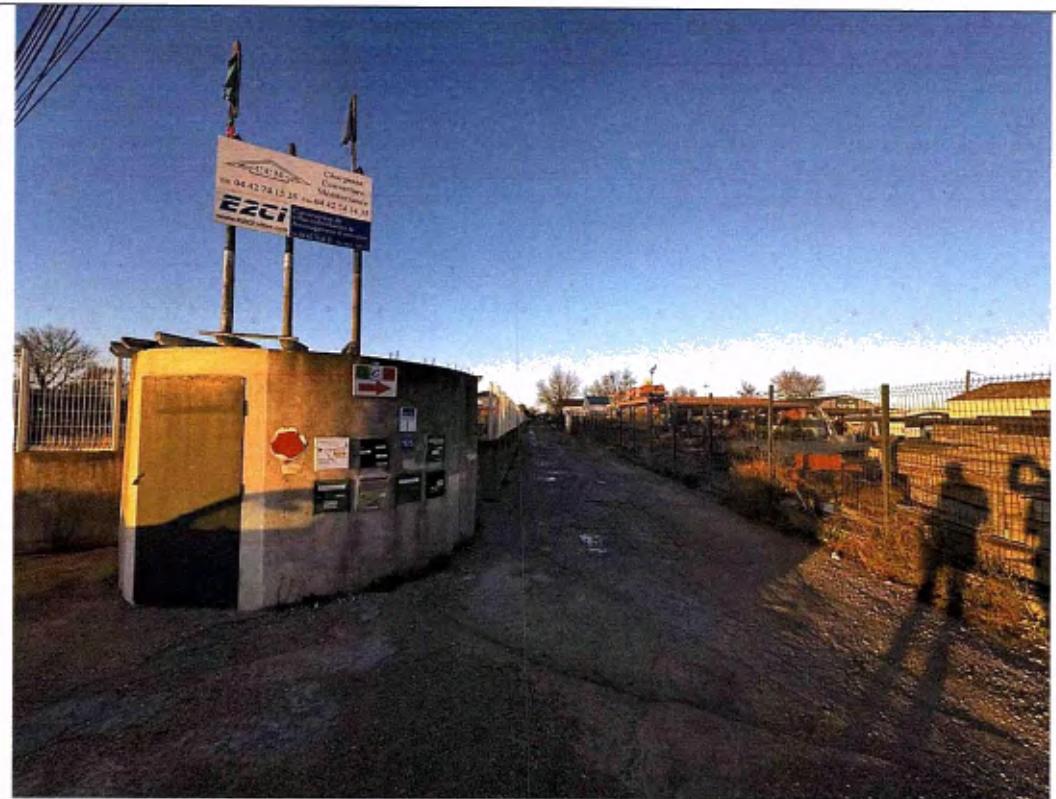
la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Denys PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG (13130) le 20 Septembre 2013

Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère en date 29/11/2024.

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **9H00**, à l'adresse suivante :

**BERRE L'ETANG (Bouches-Du-Rhône) (13130), lieu-dit les Romanquettes, dont l'accès s'effectue par le 1615 Boulevard Henri Barbusse**

Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.



A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

Où étant, nous rencontrons Monsieur \_\_\_\_\_ ainsi déclaré, avec lequel j'avais préalablement pris rendez-vous et qui nous laisse librement visiter les lieux.

Il s'agit d'une propriété bâtie dont les informations littérales relatives à la parcelle sont les suivantes :

Référence cadastrale de la parcelle : 000 BL 453

Contenance cadastrale : 884 mètres carrés

Adresse : 1615 BD HENRI BARBUSSE

13130 BERRE L'ETANG

Et dont le plan de situation est inséré ci-après :

<p>Département : BOUCHES DU RHONE</p> <p>Commune : BERRE L'ETANG</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D'AIX 10, Avenue de la Cible 13628 13628 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1 tél. 04 42 37 53 67 - fax cclf.alex-en- provence@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BL Feuille : 000 BL 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 24/01/2025 (heure horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: right;">cadastre.gouv.fr</p>	

Source : <https://www.cadastre.gouv.fr/>

Cette propriété bâtie est située dans un lotissement non soumis à la copropriété, elle comprend une maison à usage d'habitation de plain-pied avec garage, piscine et dépendance. Pour y accéder, des servitudes de passages ont été constituées. A ce sujet, nous déclare que sa servitude existante est actuellement obstruée, et il nous remet un plan de géomètre sur laquelle la servitude existante est matérialisée en vert/hachuré.



DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE  
COMMUNE DE BERRE L'ETANG  
Lieu-Dit LES ROMANQUETTES NORD  
Section BL  
N° 348-441-343-454

LAURENT PERNET

PROPRIÉTÉ HAKEM

## ETAT DES LIEUX

modificatif de l'assiette d'une servitude sur les parcelles BL 443-454

création d'une servitude de passage et tréfonds sur la parcelle BL 437

Echelle 1:500

À BERRE L'ETANG LE 19 DÉCEMBRE 2023  
MODIFIÉ LE 11 MARS 2024

OLIVIER LEBRETON  
Immatriculation 3014  
Successeur CHAIB IS  
16 Chemin des Romaneilles  
13130 BERRE L'ETANG  
TÉL. 04 42 85 42 31  
FAX 04 42 85 32 77  
E-mail: ismail.chaib@orange.fr  
AGENCE POSTALE  
B.P. 10007  
13130 BERRE L'ETANG, LEDEZ

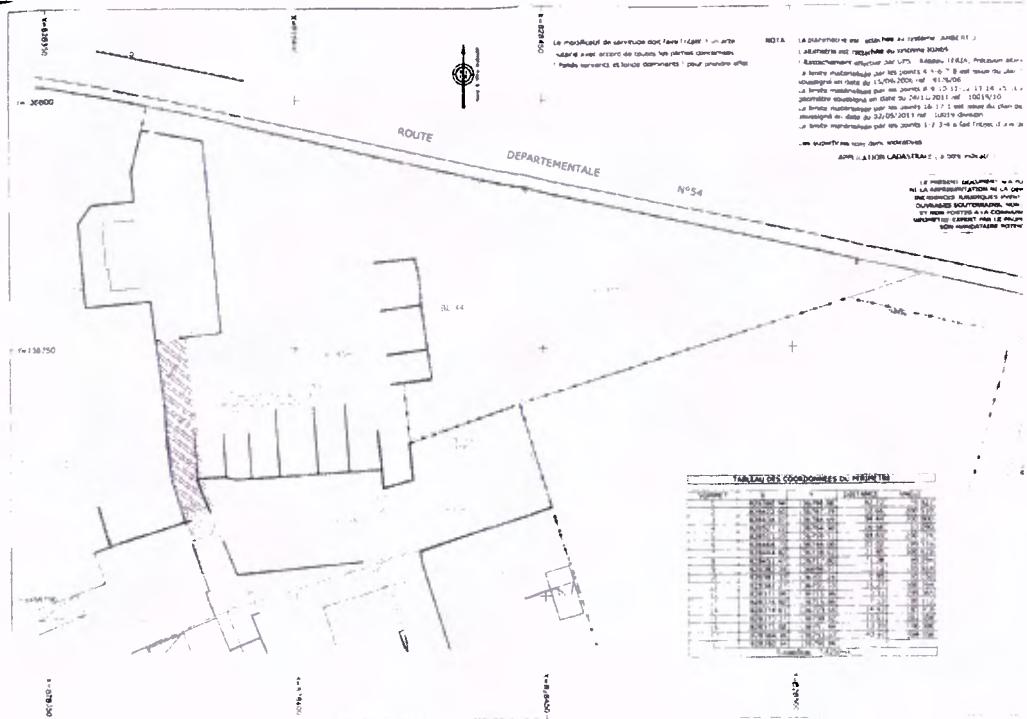
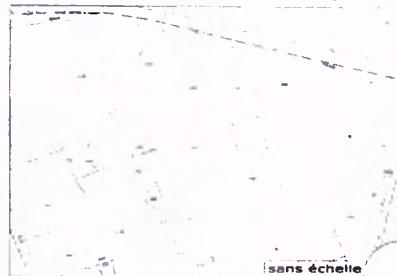
TERREAU	AC-1M	LOGISSE	1981-1
BUREAU	AC	COOPÉRATION	RESERVE
VERIFICATION		GP	REFERENCE 1981-1982 DHO

NOTA: DROIT DE RECHERCHE SUR LE DOCUMENT: 100€. TOUTE UTILISATION ABUSIVE PEUT EN SUSCITER UN RECOURS EN JUSTICE

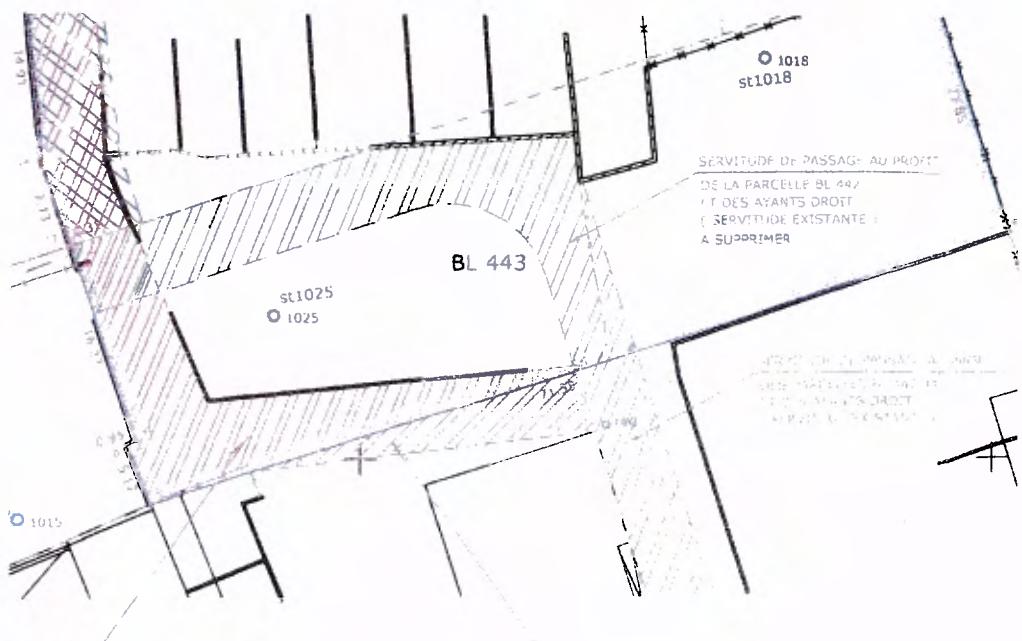
## PLAN DE SITUATION



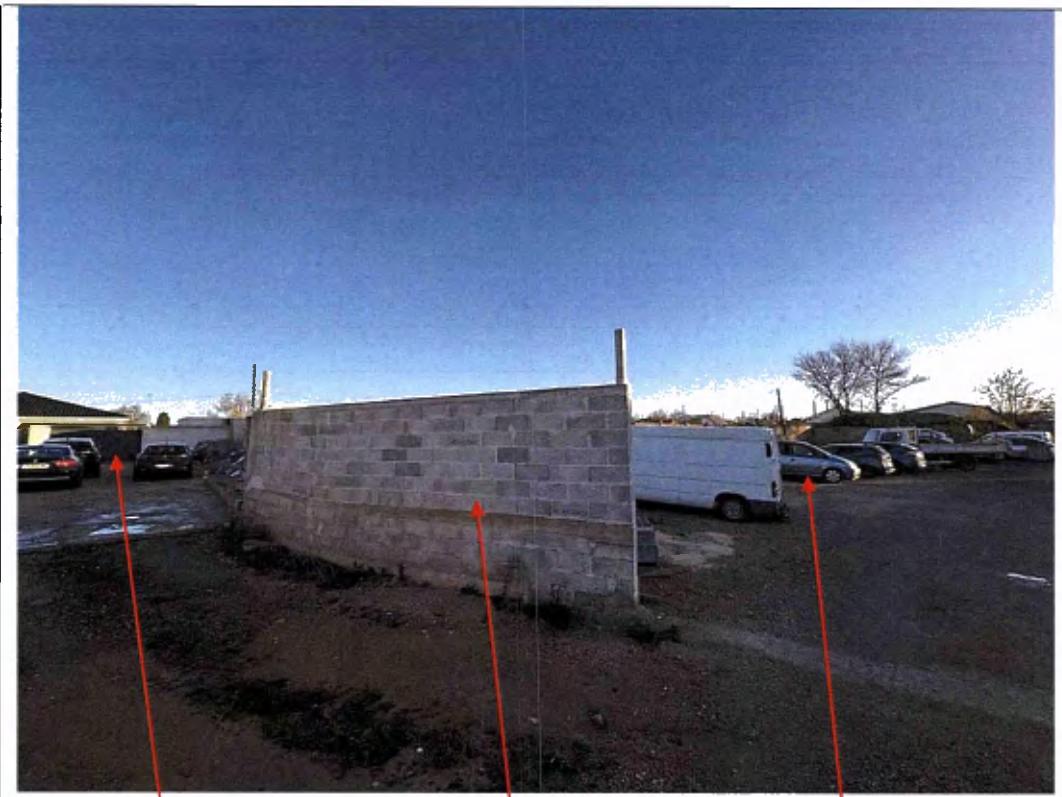
## REPRÉSENTATION FISCALE (Extrait du Plan Cadastral)



Agrandissement :



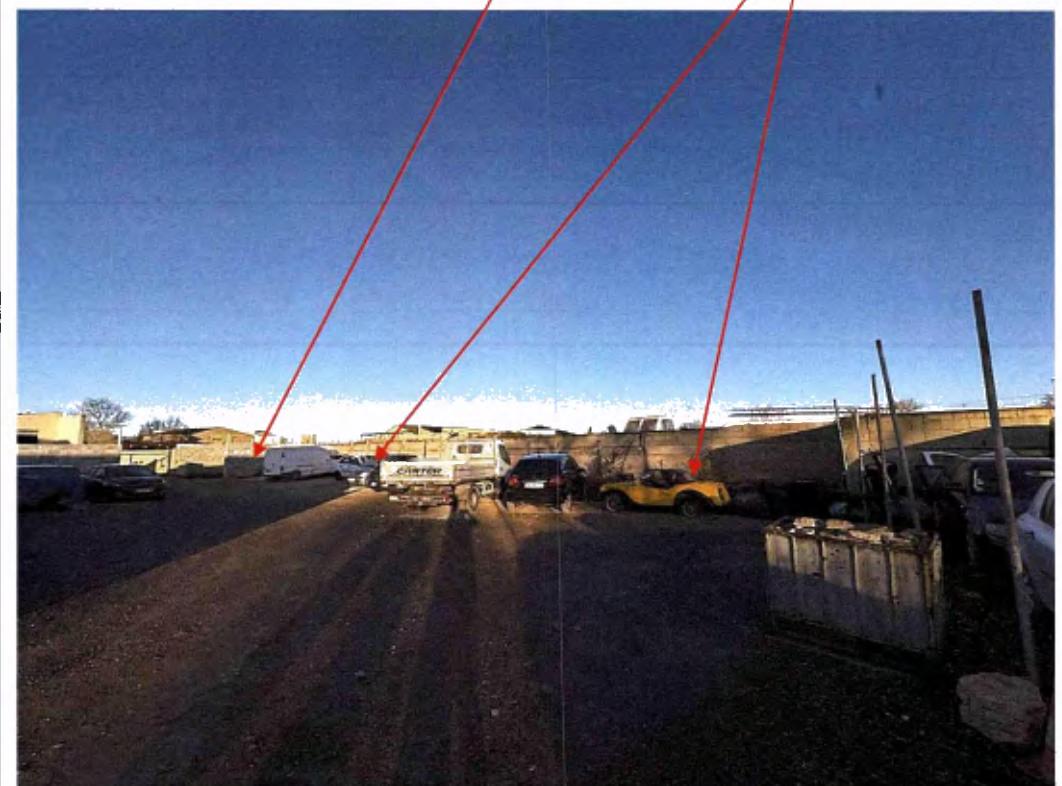
Puis, il me la désigne, et j'observe que sur l'emprise de la servitude hachurée en vert sur ce plan, des véhicules y sont stationnés, par ailleurs, un mur en parpaings bruts est bâti à la jonction de la zone hachurée en rouge et en vert.



Portail accès propriété

Mur édifié  
Selon  
dans le passage de la  
servitude

Passage servitude  
hachuré en vert sur  
le plan



me déclare également qu'une procédure judiciaire est en cours quant à l'obstruction de cette servitude, et qu'il demande l'autorisation à son voisin pour accéder à sa propriété, j'en prends acte.

Puis, nous nous rendons sur sa propriété, fermée par un portail métallique à ouverture électrique, non fonctionnel lors de notre arrivée.

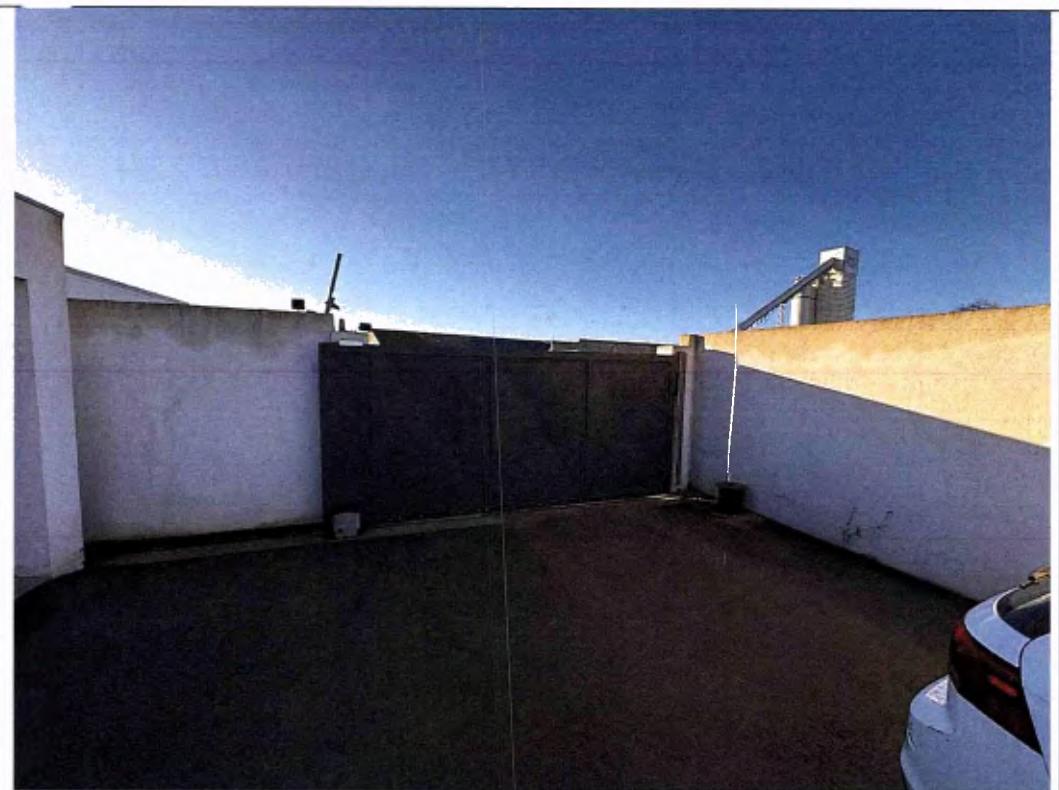


Une fois sur cette propriété, il nous présente une personne qu'il nous désigne comme étant sa locataire, à savoir ~~Madame \_\_\_\_\_~~, à qui nous déclinons nos noms, prénoms, qualités et objet de notre visite, celle-ci en prend acte et nous laisse librement visiter les lieux.

## EXTERIEUR

Le sol des espaces extérieurs dispose de divers revêtements en très bon état apparent, que ce soit les espaces carrelés ou ceux avec revêtement bitumeux. Les zones avec pelouse artificielle sont à l'état d'usage.

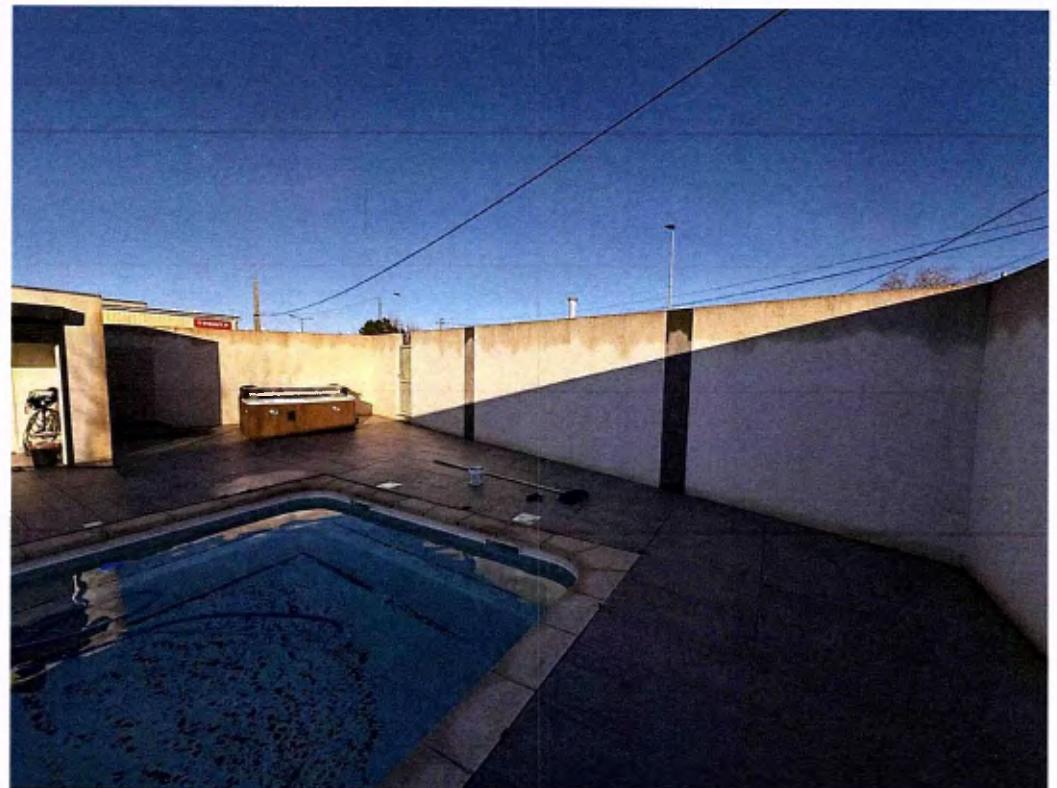
La piscine en eau est d'apparence fonctionnelle.

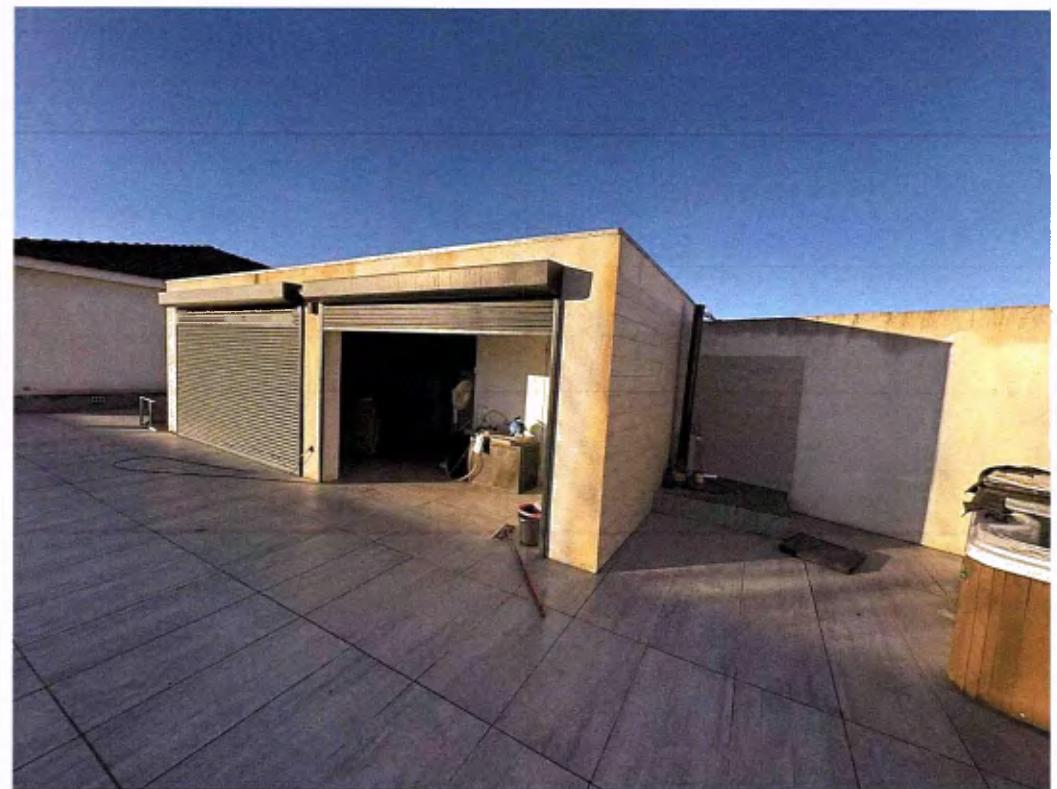
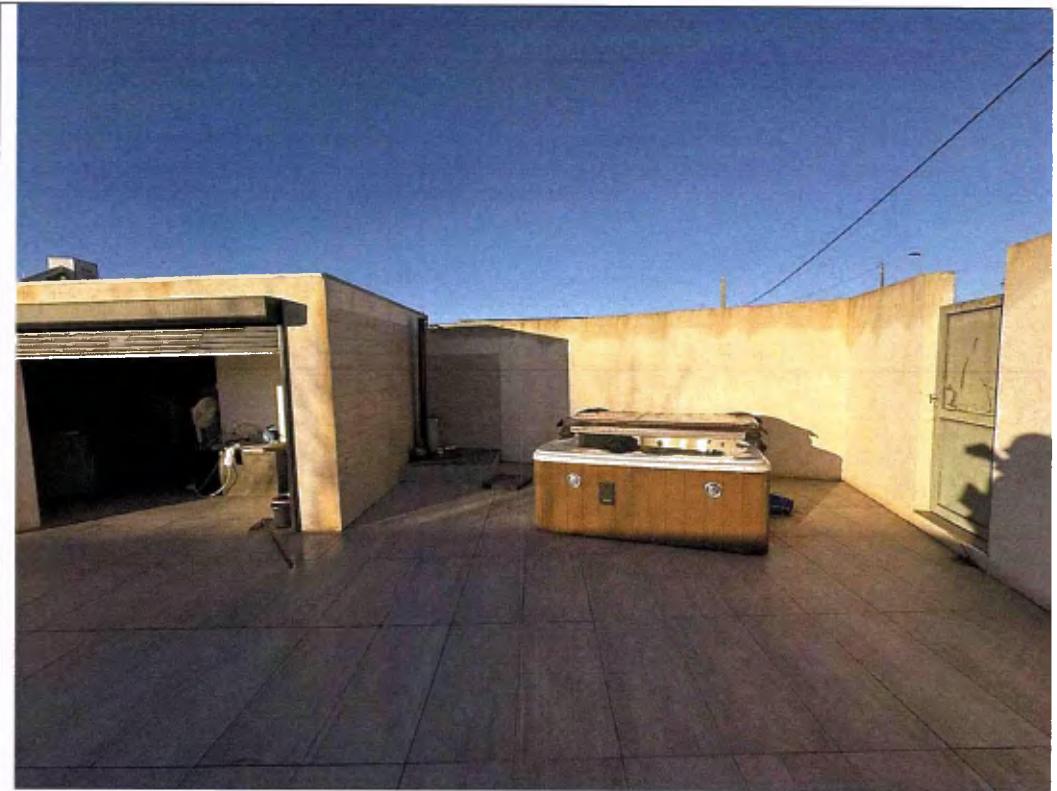


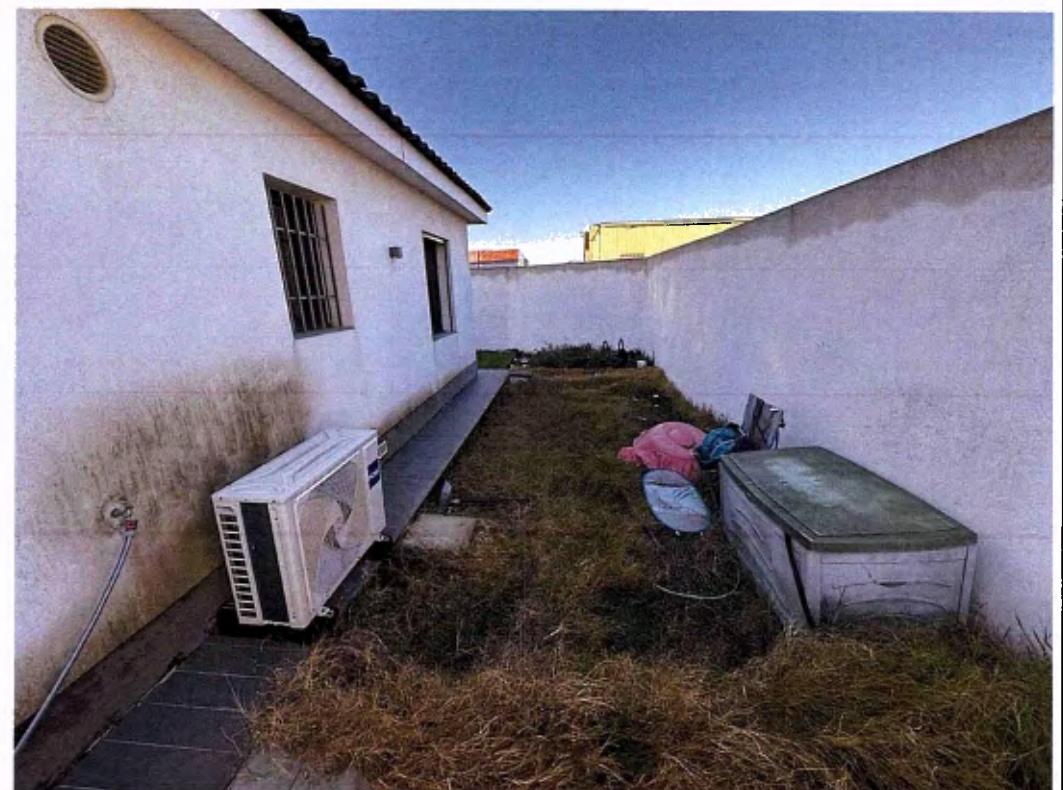
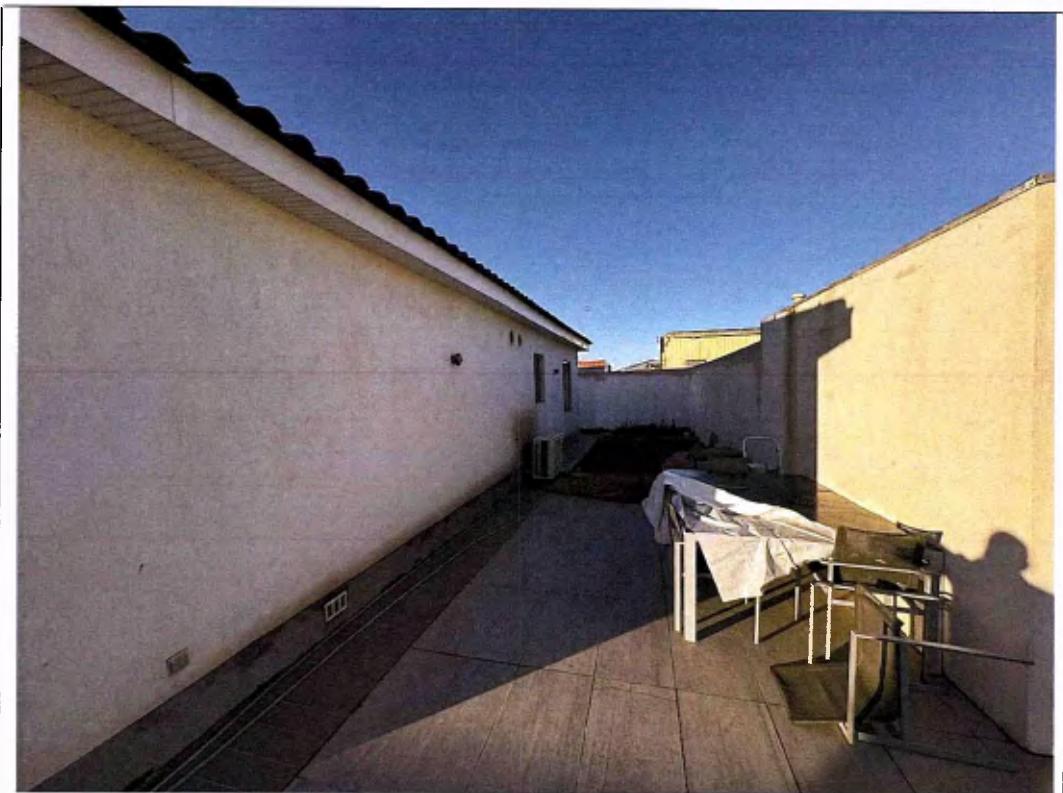


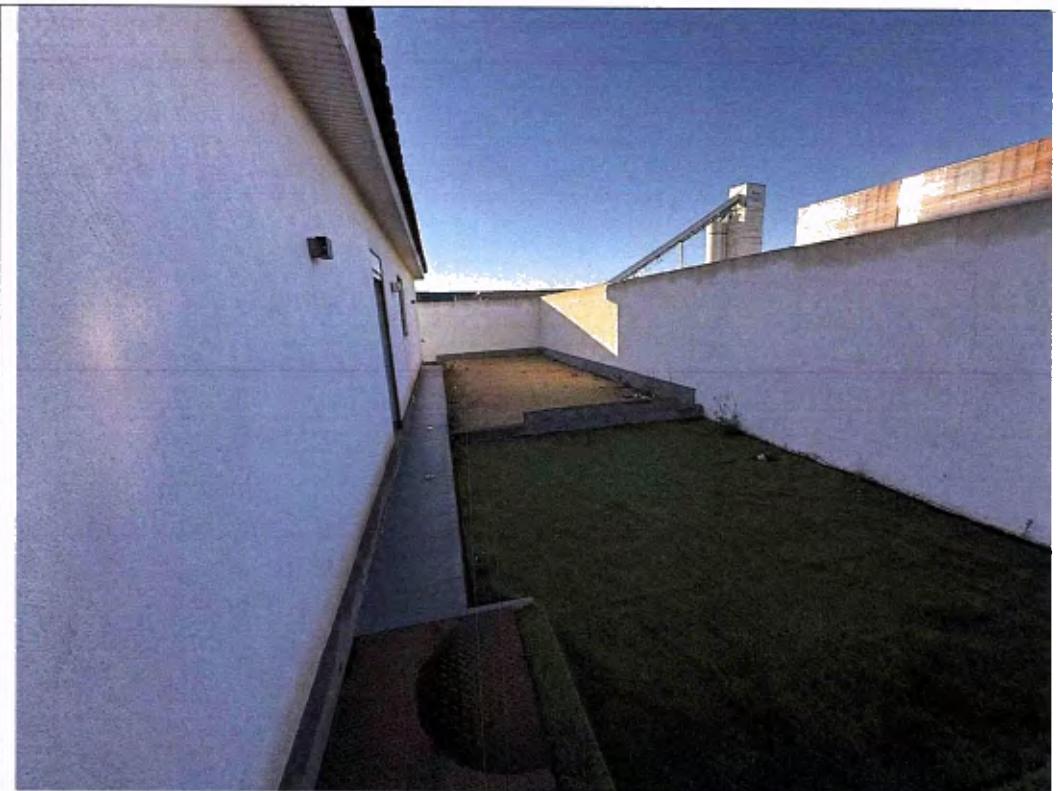














### **ABRI DE JARDIN**

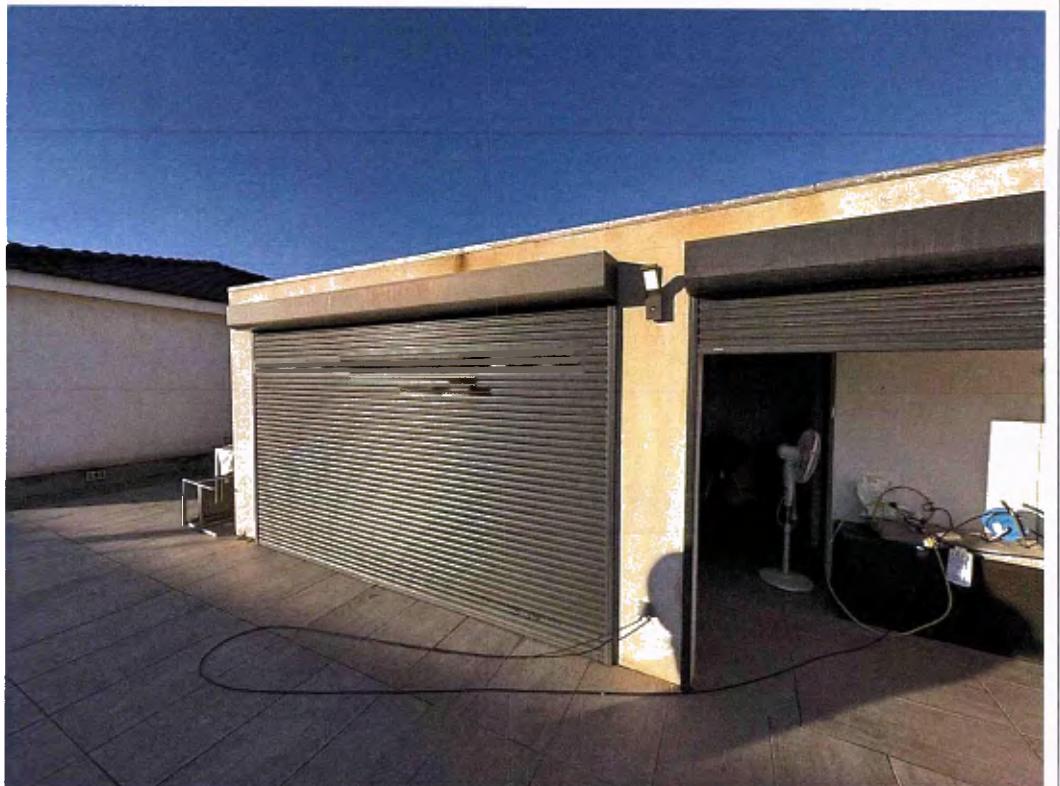
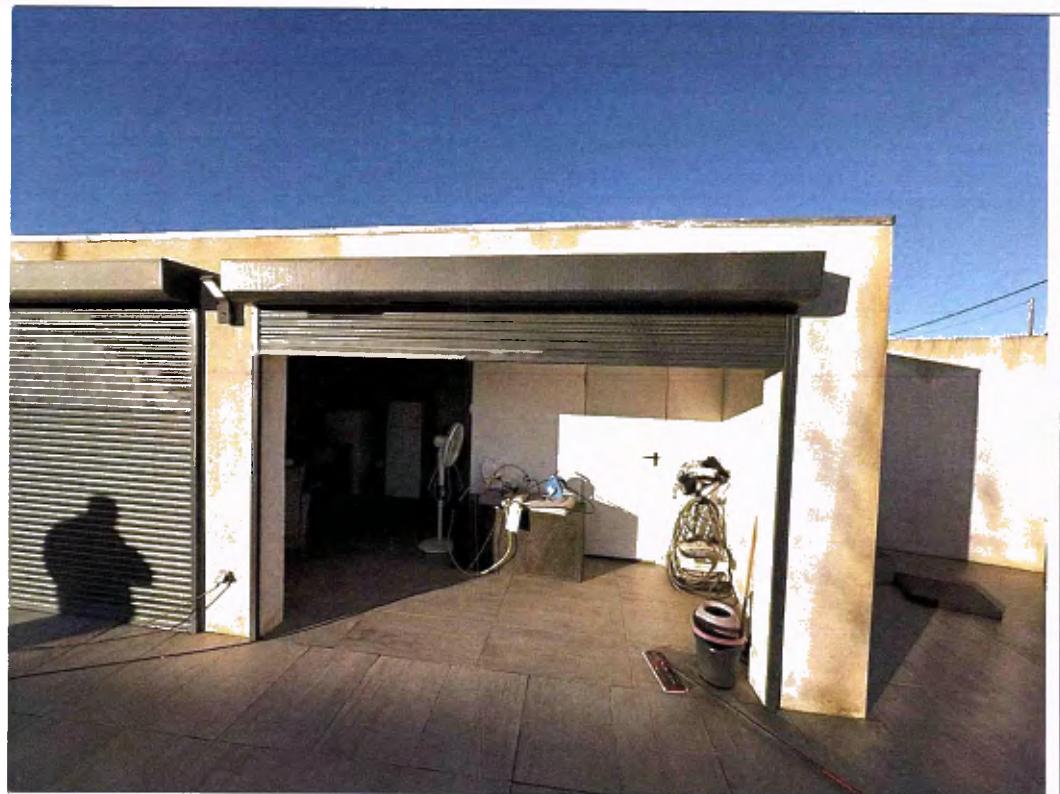
Il s'agit d'un bâti hors d'eau et hors d'air, dont les deux ouvertures sont fermées par des volets roulants électriques. L'espace intérieur comprend une pièce principale, un W.C. indépendant et un local technique.

Le carrelage au sol est en bon état apparent.

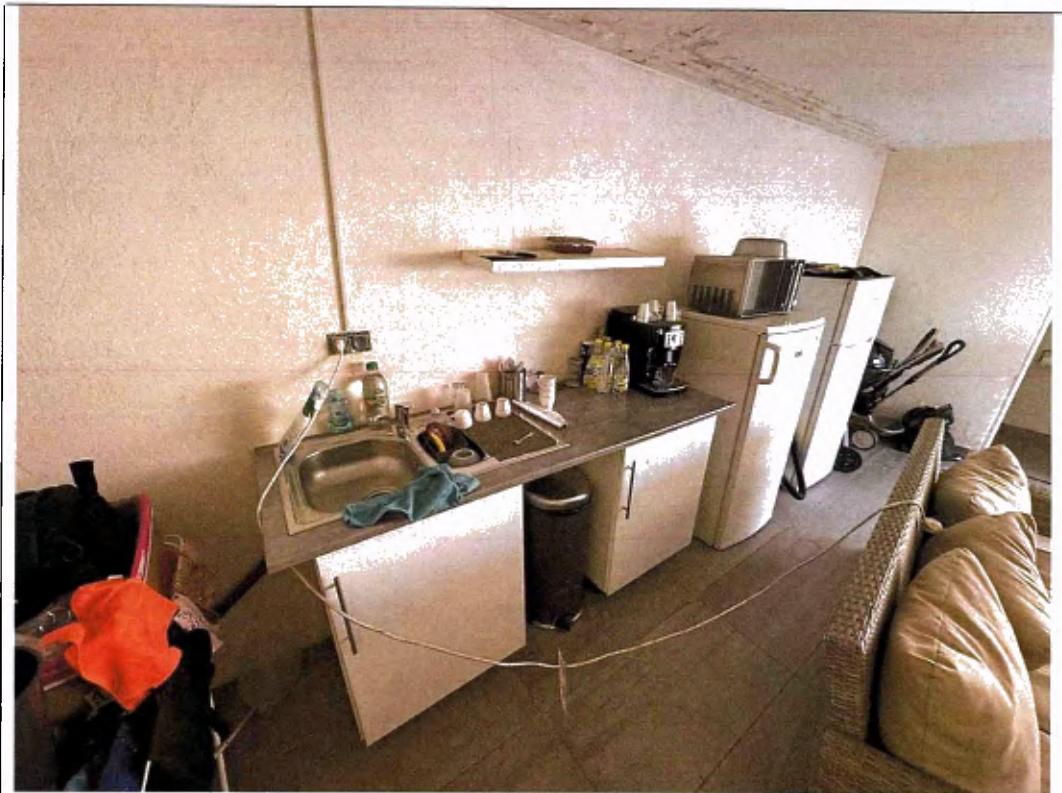
Le revêtement peinture des murs périphériques est à l'état d'usage, celui au plafond est marqué par des traces d'infiltrations d'eaux pluviales.

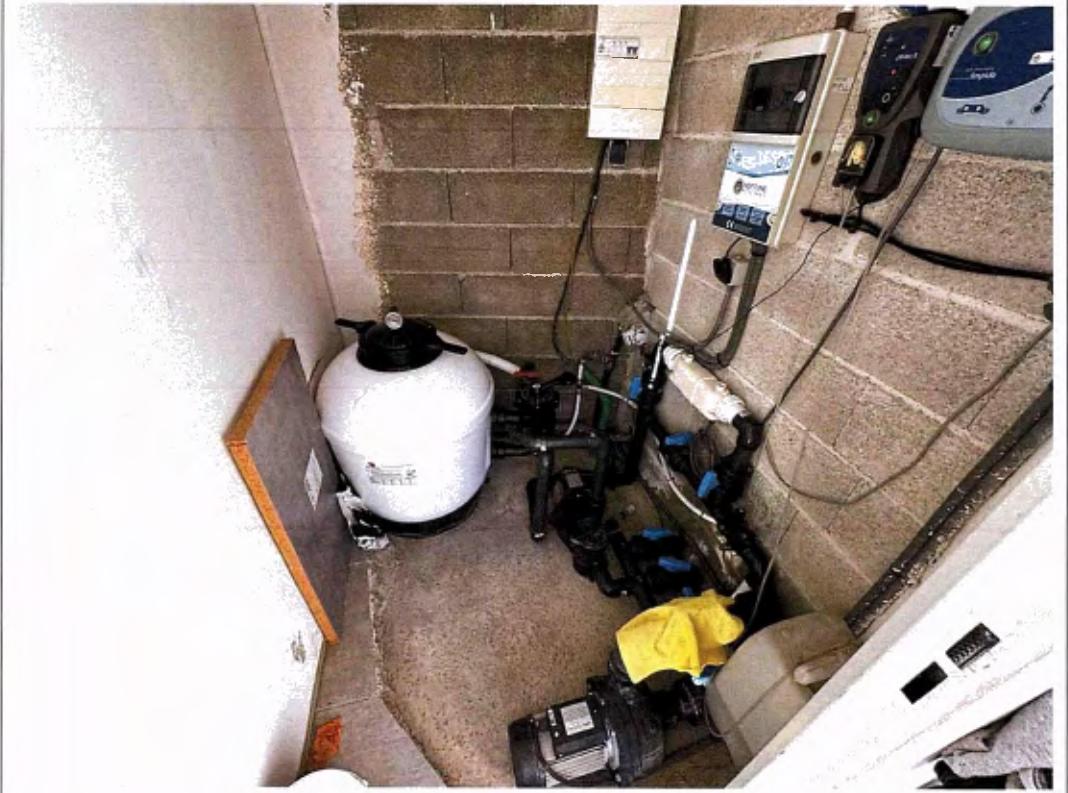
#### **Equipements :**

- pièce principale : une cuisine aménagée de meubles bas et d'un plan de travail avec évier inox un mac surmonté d'un robinet mitigeur
- W.C. : un W.C. chasse basse
- local technique : réseau et matériel de piscine ainsi qu'un compteur électrique





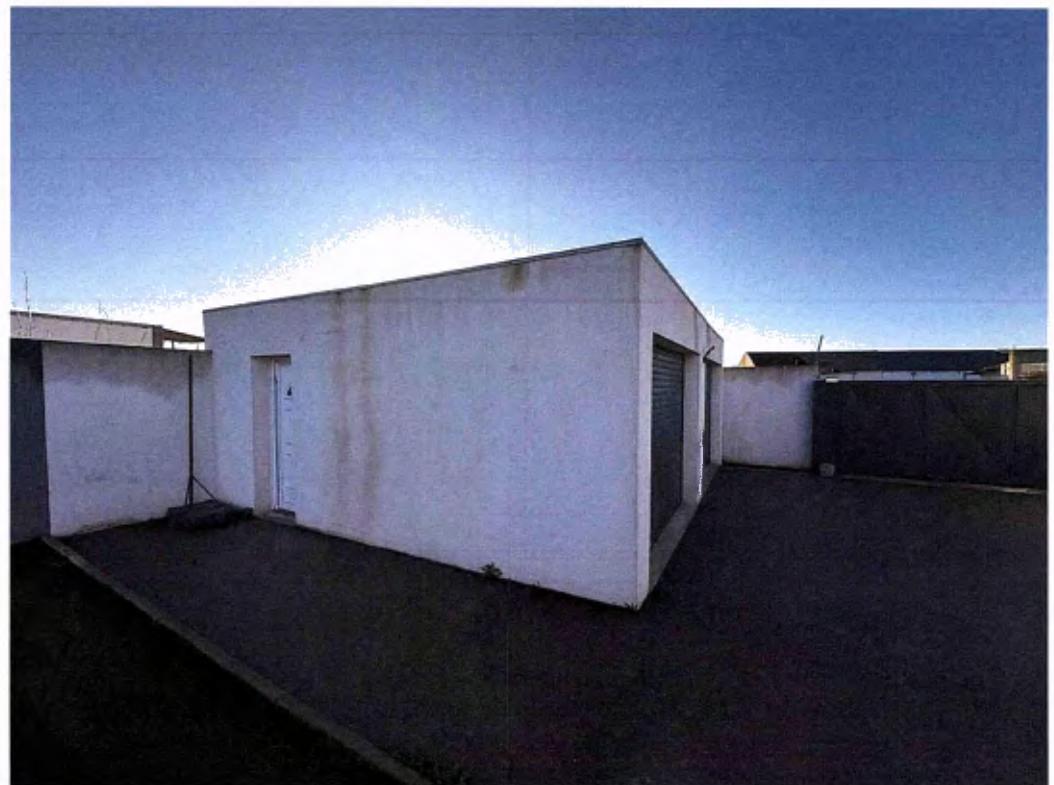




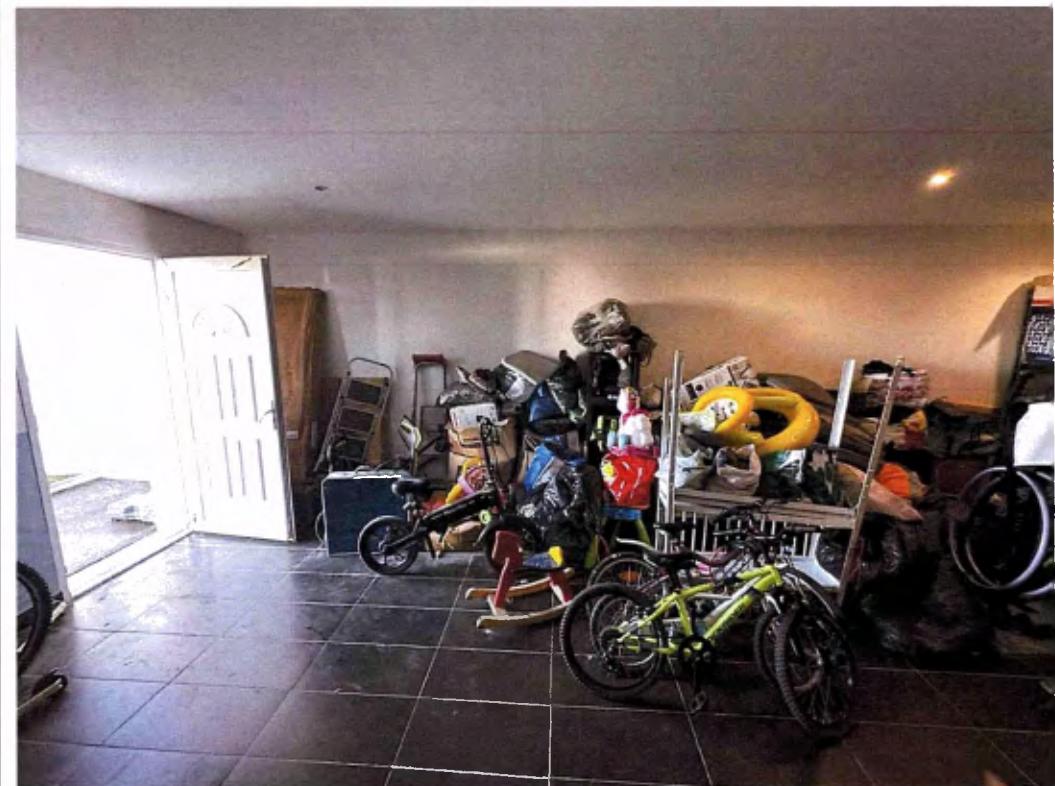


## **GARAGE**

Il s'agit d'un bâti hors d'eau et hors d'air, dont les deux ouvertures sont fermées par des volets roulants électriques, également accessible par une porte latérale équipée d'une serrure.  
Le carrelage au sol est en bon état apparent.  
Les revêtements peintures des murs périphériques et du plafond sont en bon état apparent.









## **MAISON A USAGE D'HABITATION**

La maison principale comprend un hall d'entrée ouvrant sur un séjour avec coin cuisine distribuant un salon, une chambre parentale avec salle d'eau, ainsi qu'un dégagement permettant l'accès à deux chambres, une salle de bains et une buanderie.

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité, avec partie centrale vitrée, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

### **ENTREE**

L'espace est éclairé par la porte palière vitrée.

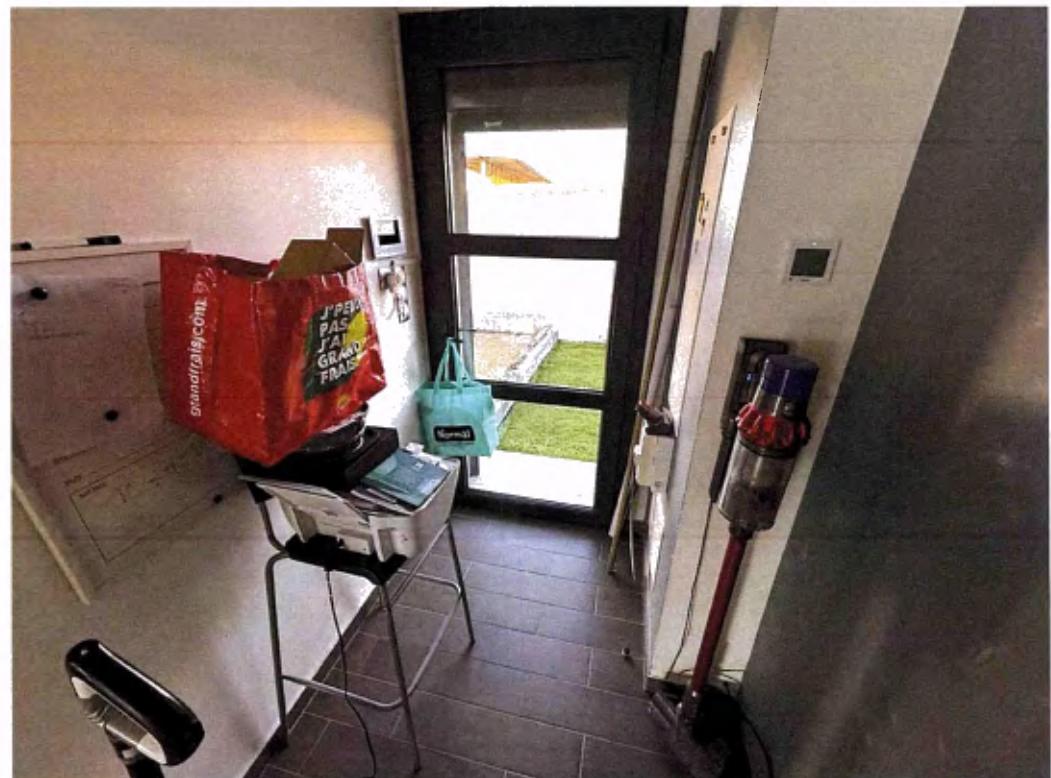
Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipement :**

- un disjoncteur électrique et un placard attenant contenant le tableau électrique.





## SEJOUR AVEC COIN CUISINE

On y accède directement depuis l'entrée.

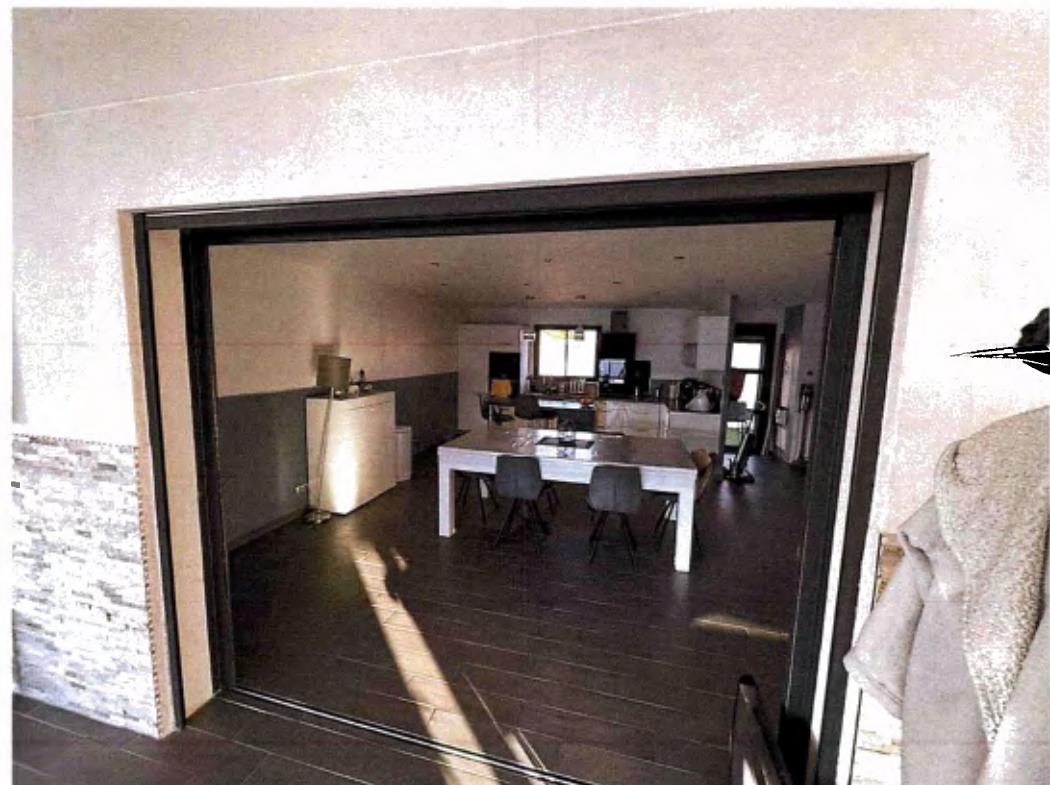
L'espace est éclairé par une fenêtre deux coulissants avec menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

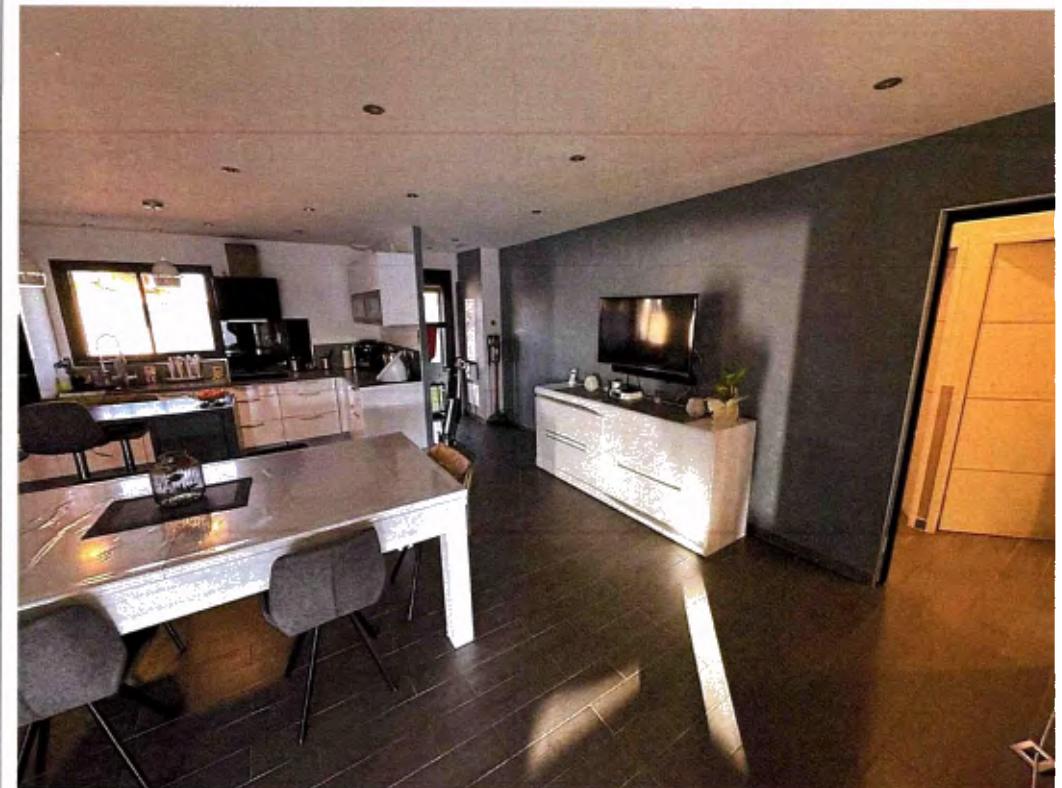
Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

La cuisine est aménagée et équipée, elle comprend des meubles bas, des meubles hauts, des meubles sur colonne, un plan de travail équipé d'électroménager et surmonté d'un évier un bac avec robinet professionnel ; ainsi qu'un îlot central avec plan de travail et meuble bas.











### **CHAMBRE 3 AVEC SALLE D'EAU ATTENANTE**

On y accède depuis le séjour ou le salon, par des portes coulissantes à galandage.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

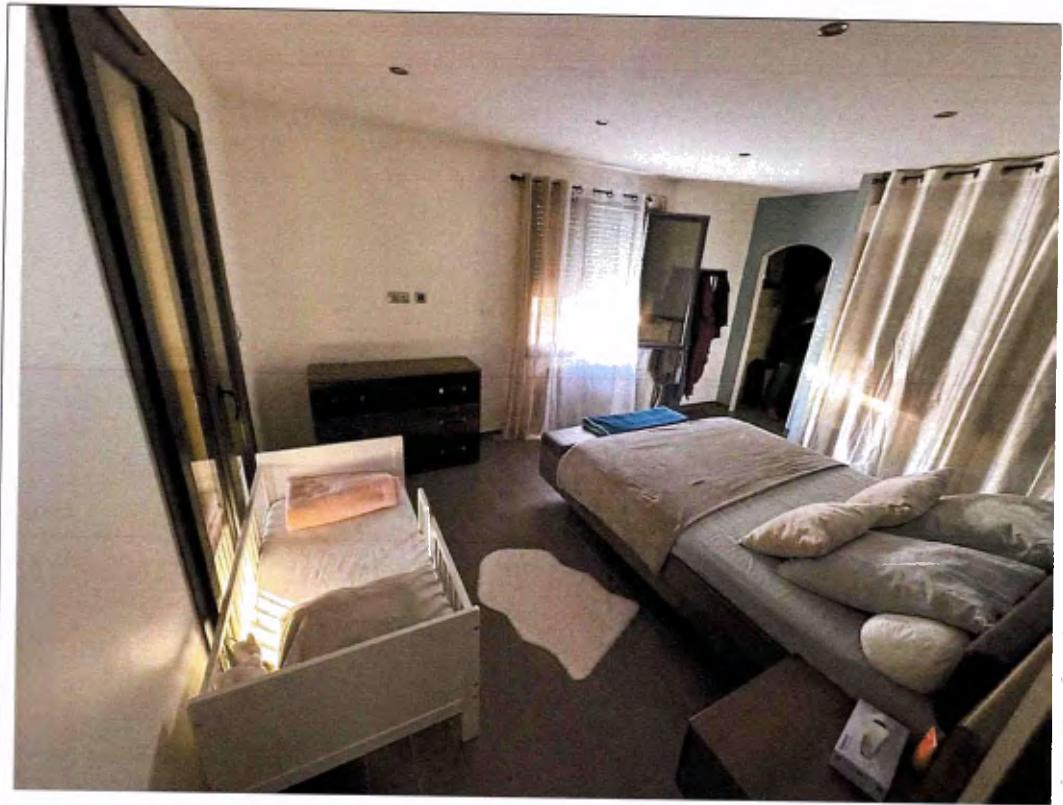
Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

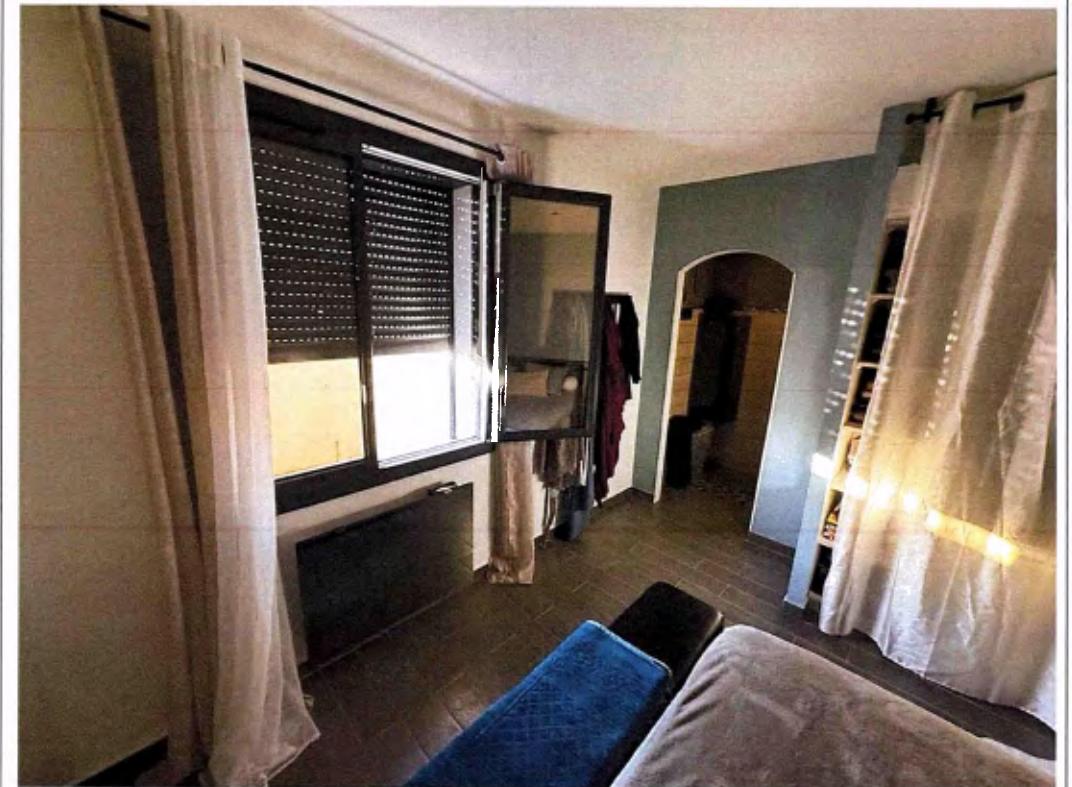
Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipement :**

- un convecteur électrique





### **SALLE D'EAU ATTENANTE A LA CHAMBRE 3**

On y accède depuis la chambre 3 par une ouverture.

L'espace est éclairé par une fenêtre un battant, menuiseries aluminium et double vitrage, barreaudée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

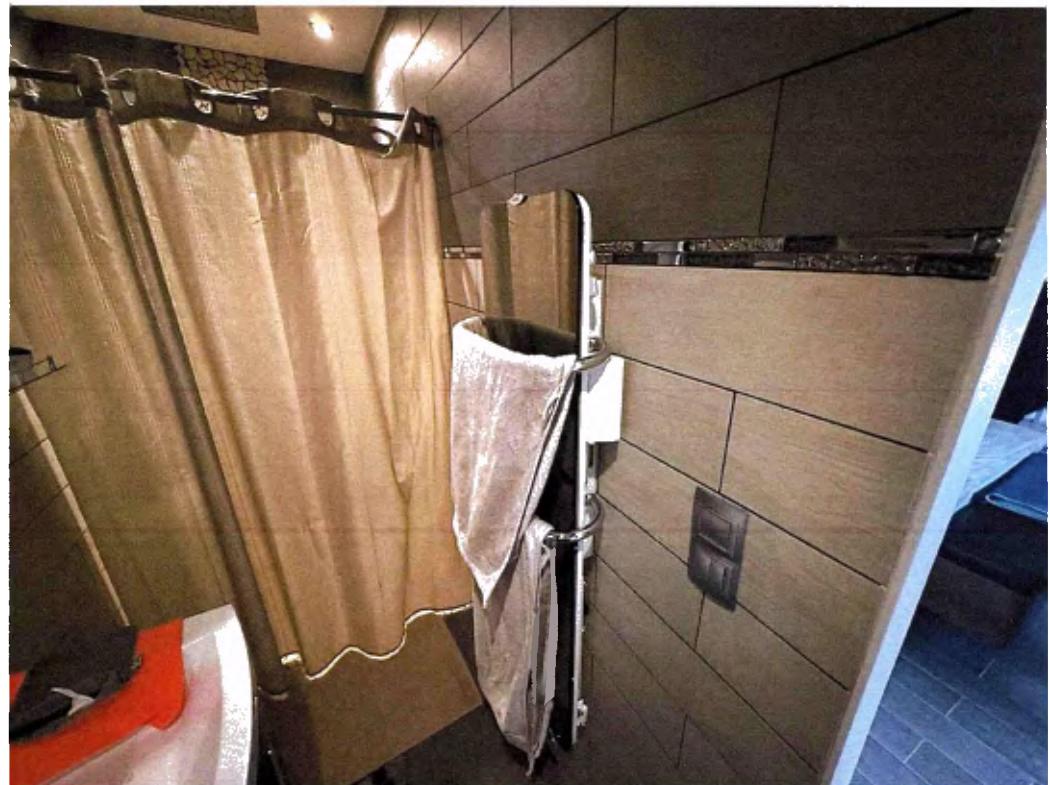
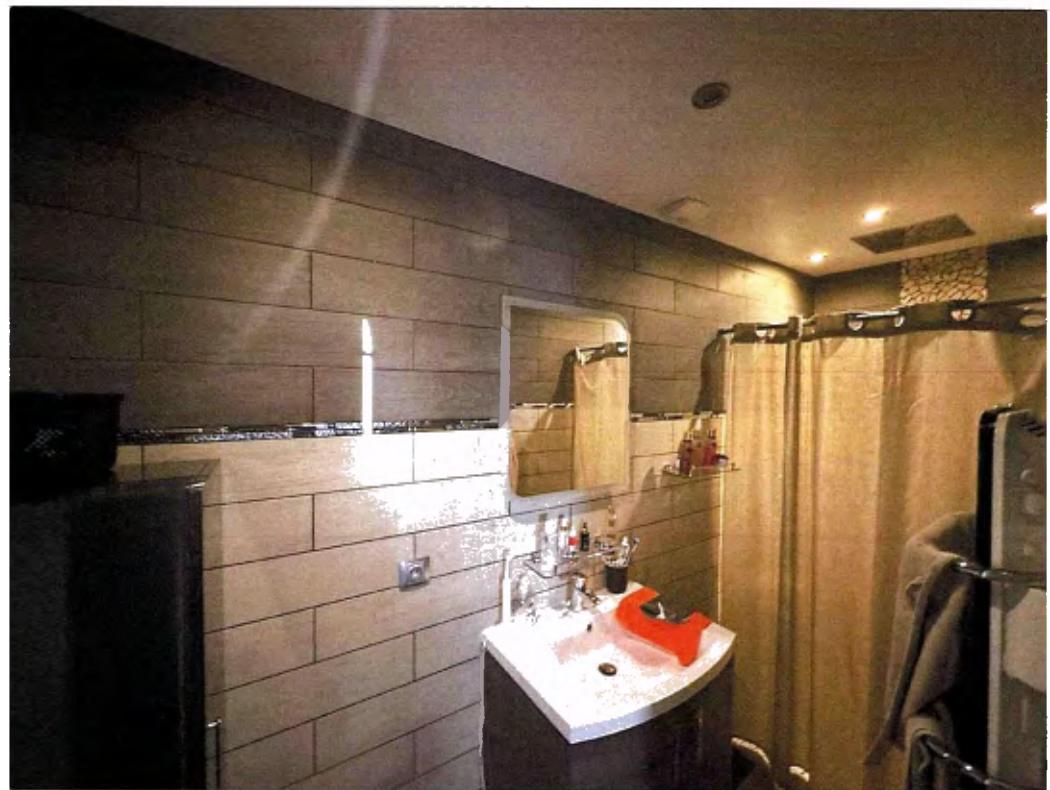
Murs : placage faïencé en bon état.

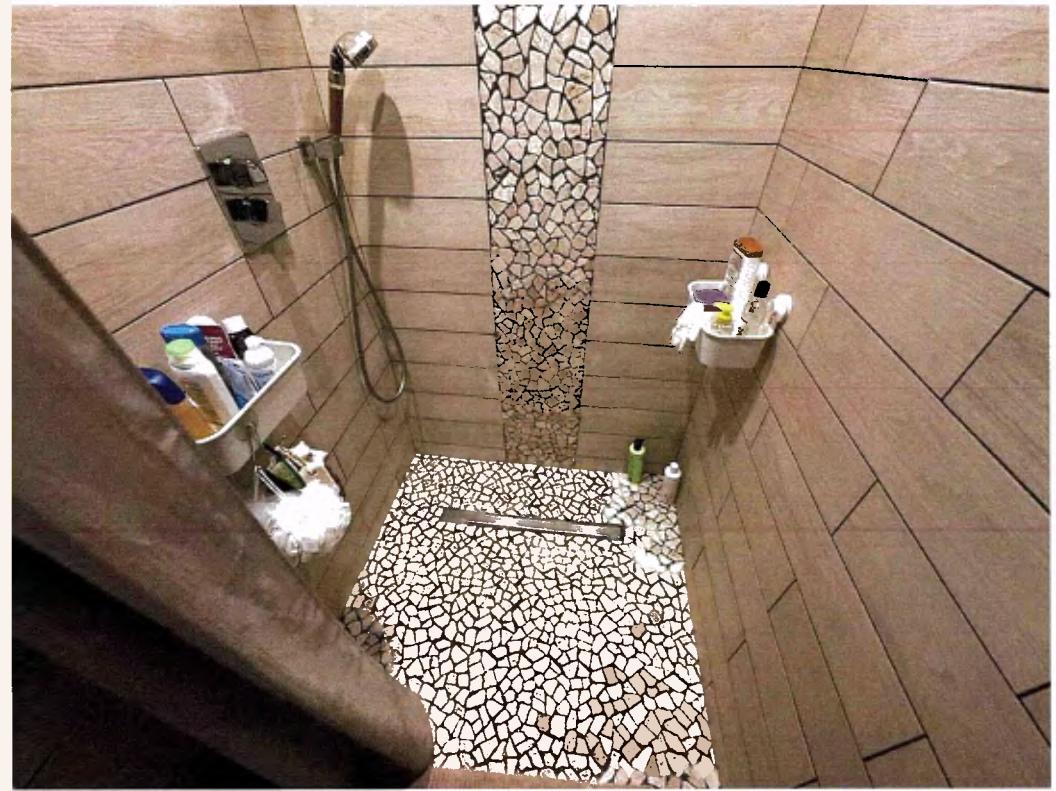
Plafond : badigeon en bon état.

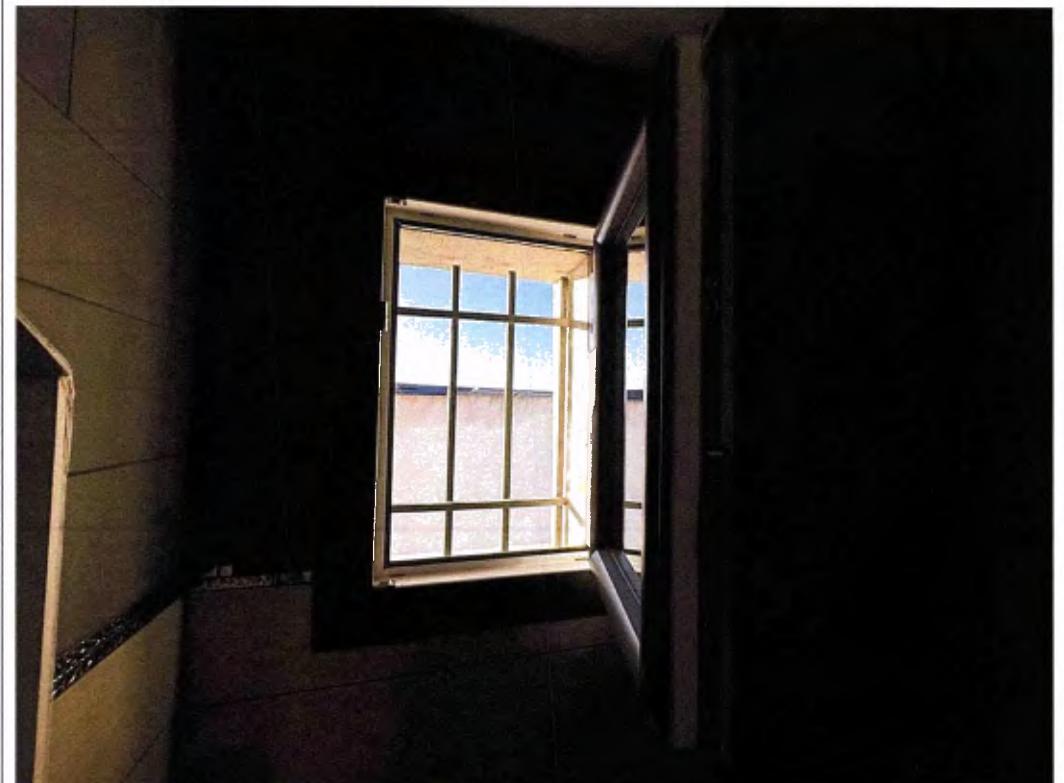
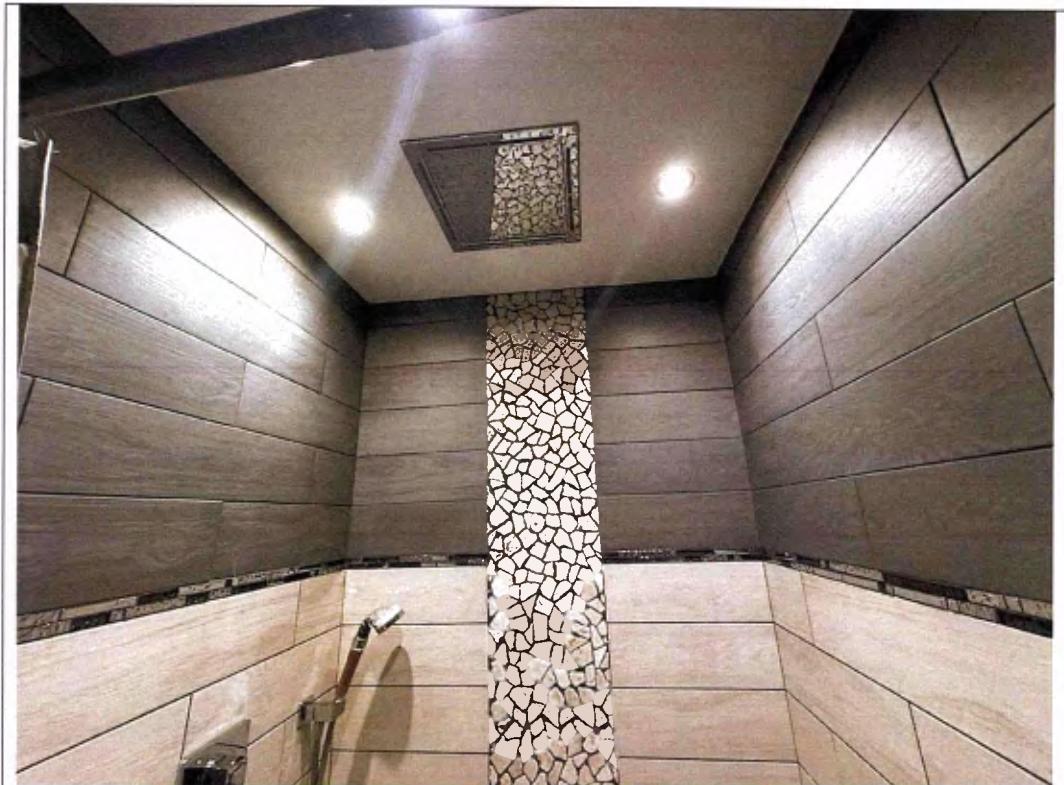
#### Equipements :

- une douche à l'italienne avec robinetterie complète,
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur,
- un sèche serviette électrique fixation murale









## **SALON**

Ce vaste espace communique par des portes à galandage avec les chambres 3 et 2, ainsi qu'avec le séjour avec coin cuisine, par des portes coulissantes à galandage, et avec l'extérieur par une porte équipée d'une serrure de sécurité.

Il est éclairé par un ensemble de menuiseries coulissantes en aluminium et double vitrage, chacune étant fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état, parement pierre par endroits également en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.









### **DEGAGEMENT**

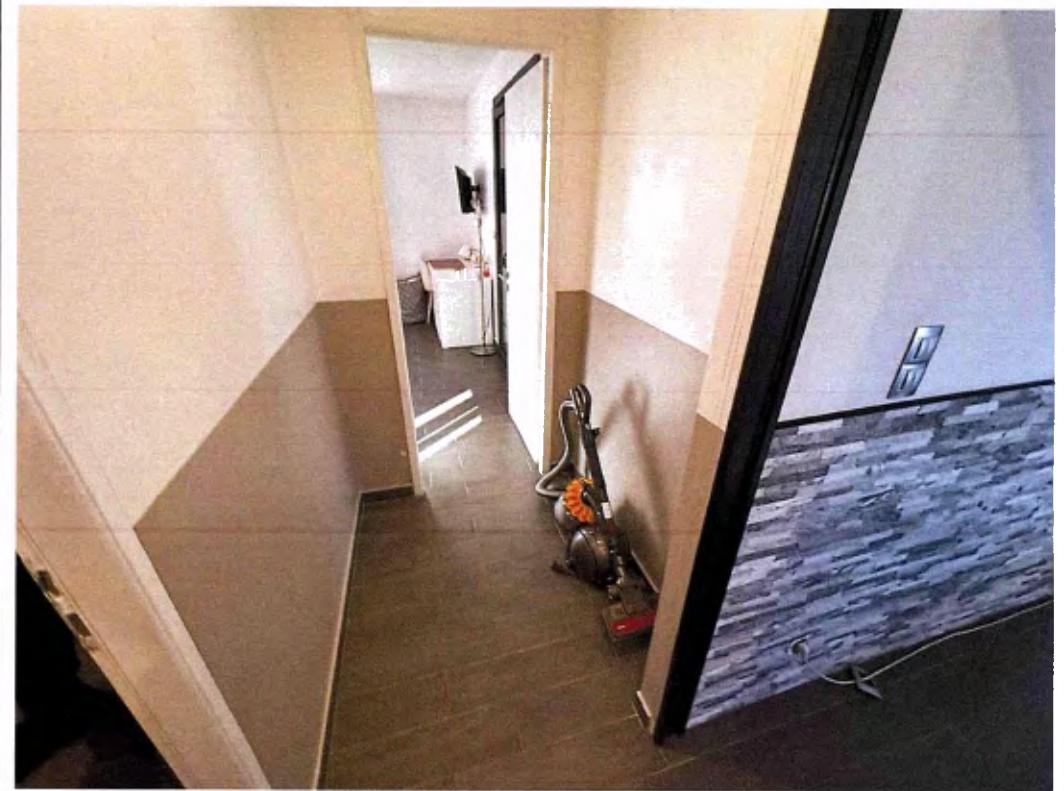
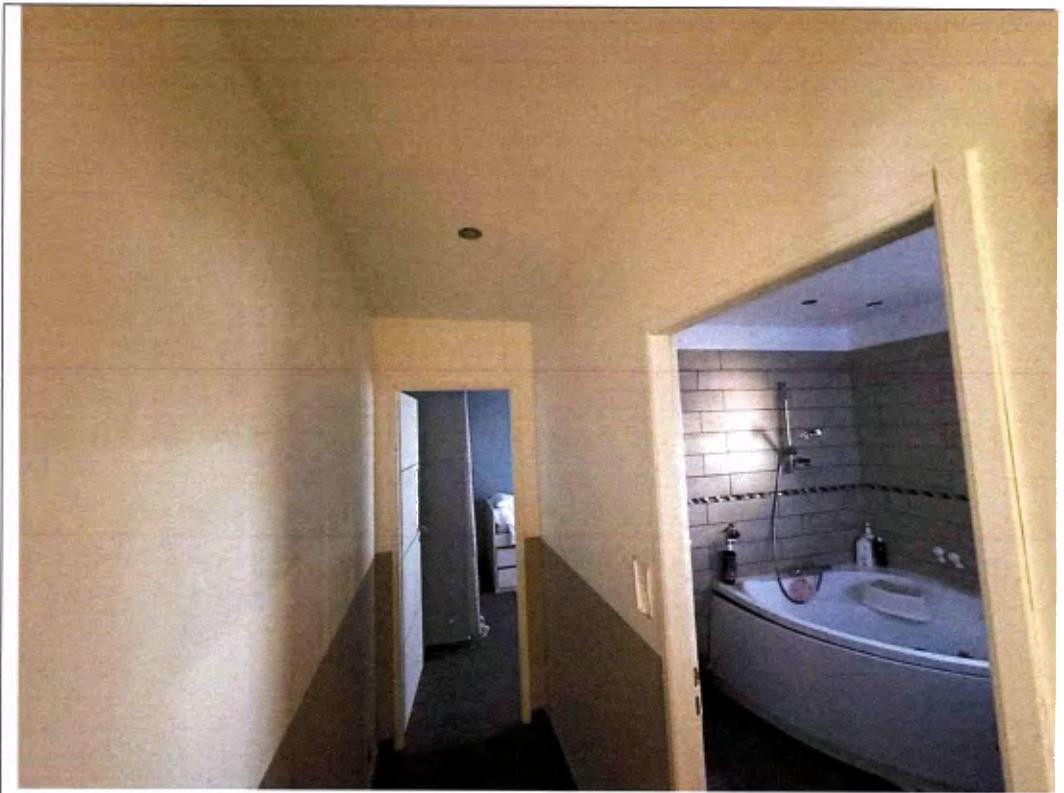
On y accède depuis le séjour.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.







### **CHAMBRE 1**

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

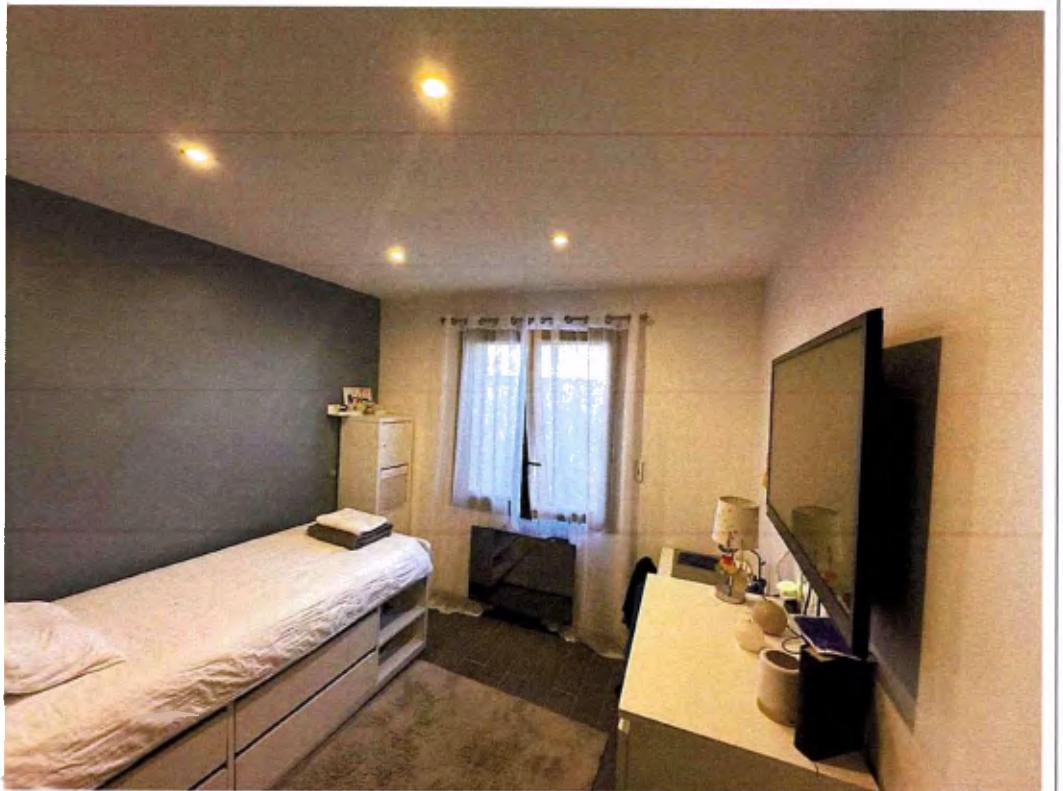
Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipement :**

- un convecteur électrique





## **SALLE DE BAINS**

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre un battant, menuiseries aluminium et double vitrage, barreaudée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

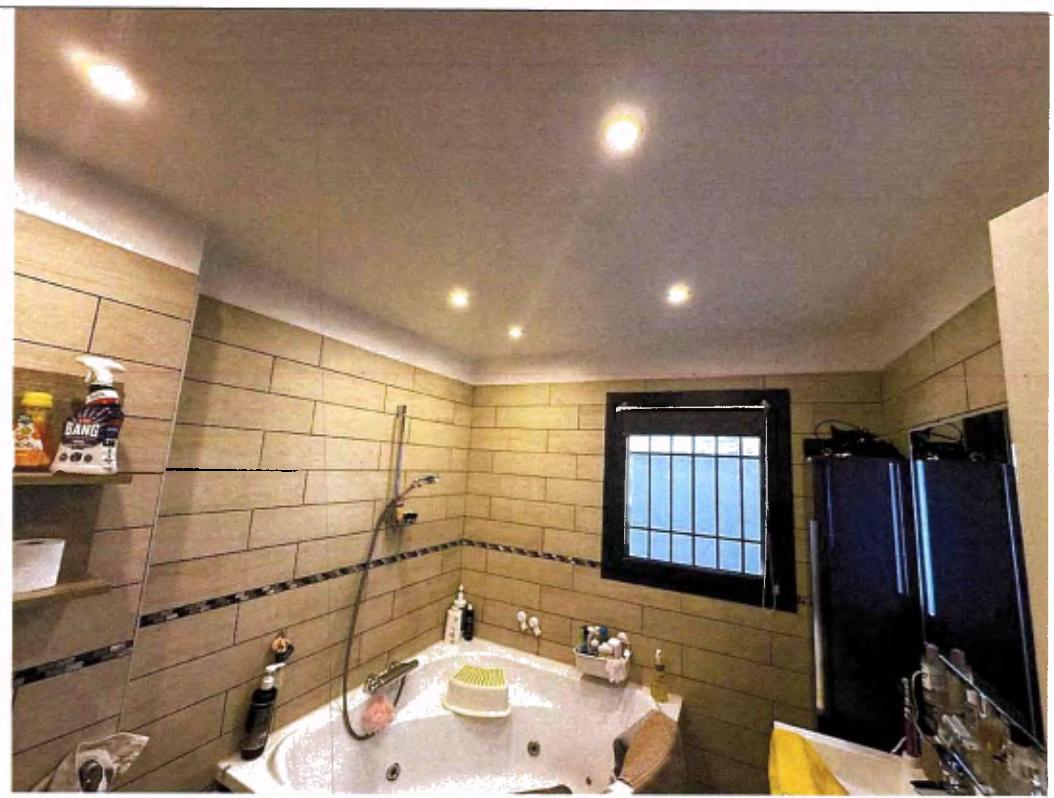
Murs : intégralement recouverts d'un placage faïencé en bon état.

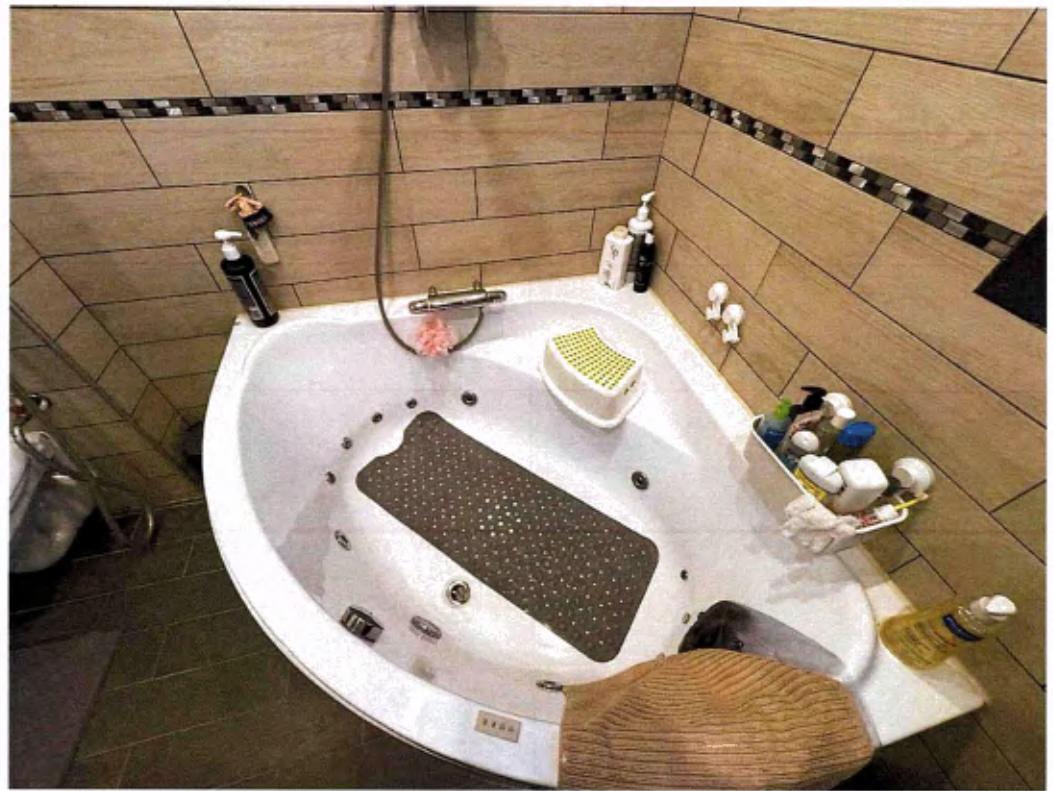
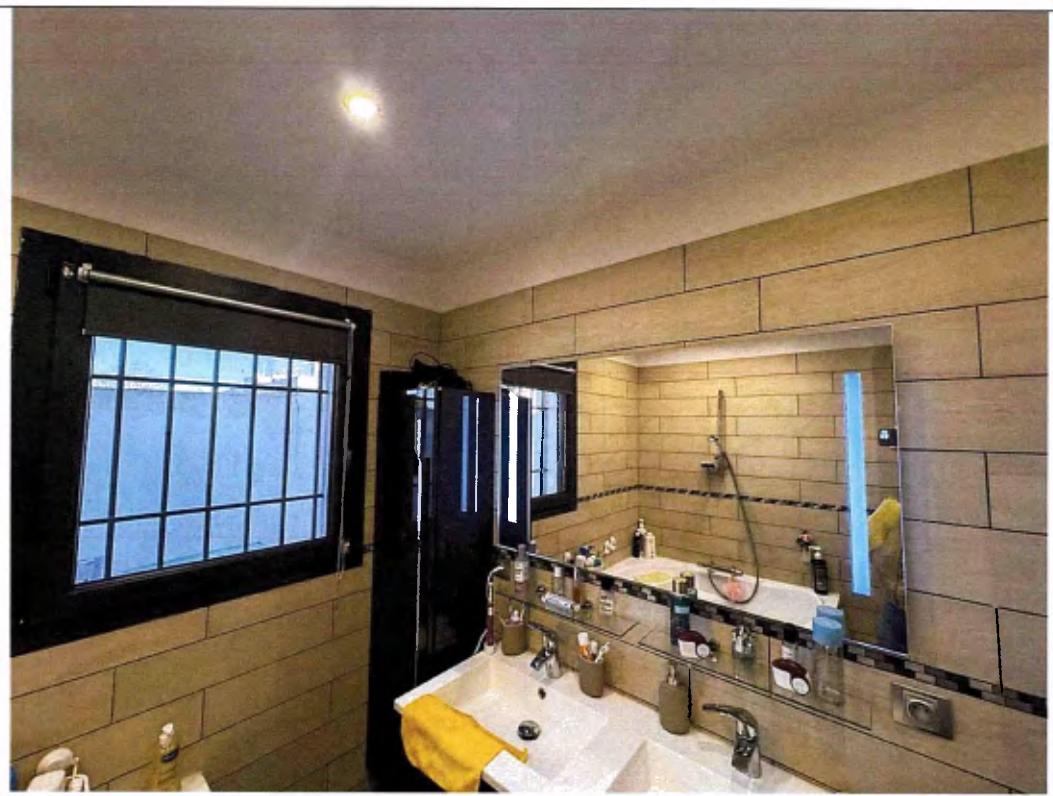
Plafond : badigeon en bon état.

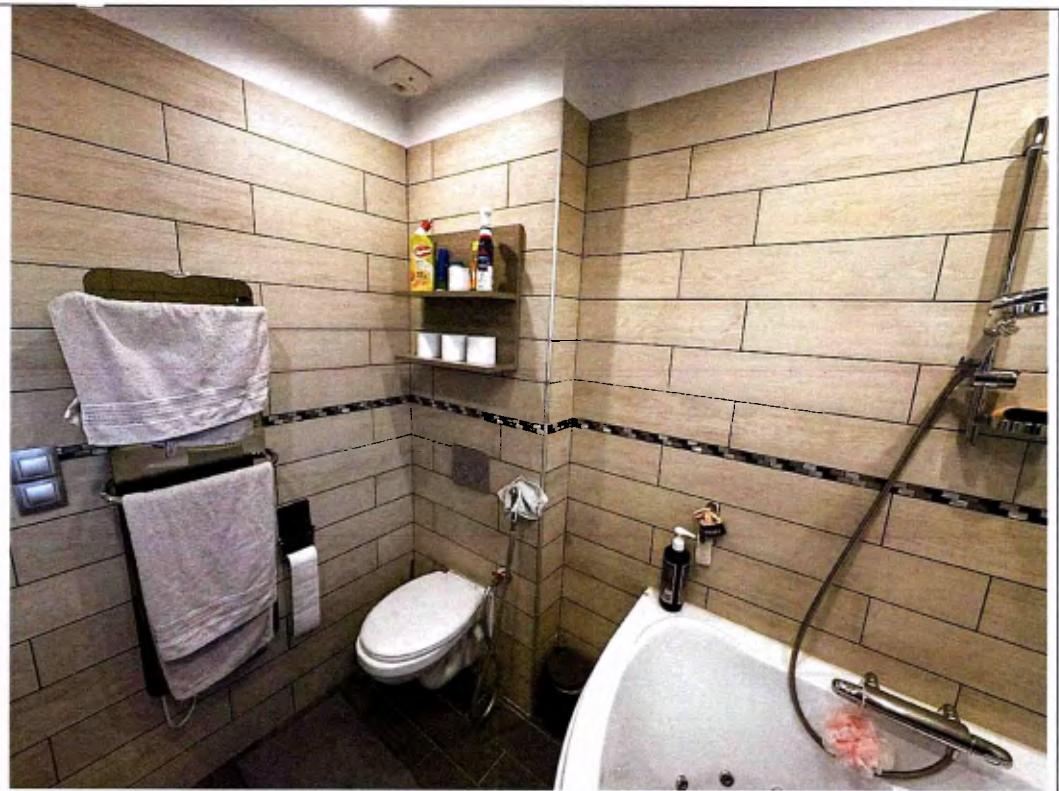
### **Equipements :**

- un meuble sous double vasque, chacun surmonté d'un robinet mitigeur, un miroir avec luminaire
- un sèche-serviette électrique fixation murale,
- une baignoire à balnéo avec robinetterie complète,
- un W.C. fixation murale avec bouton poussoir.









## BUANDERIE

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

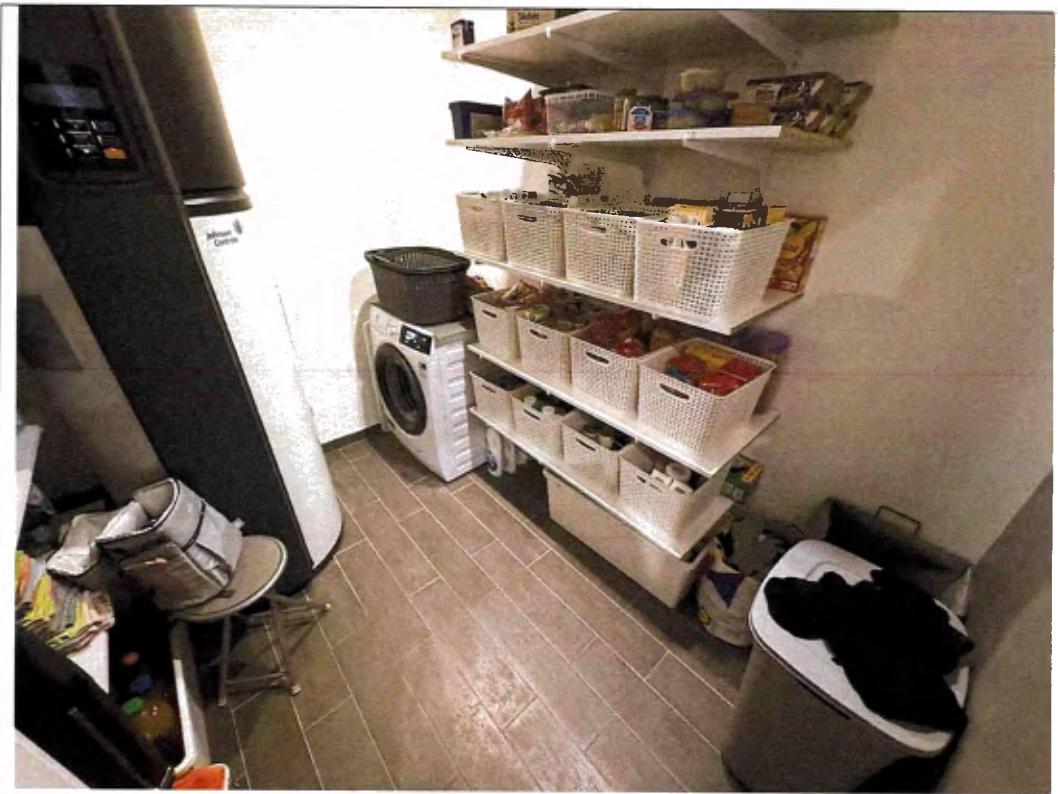
Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

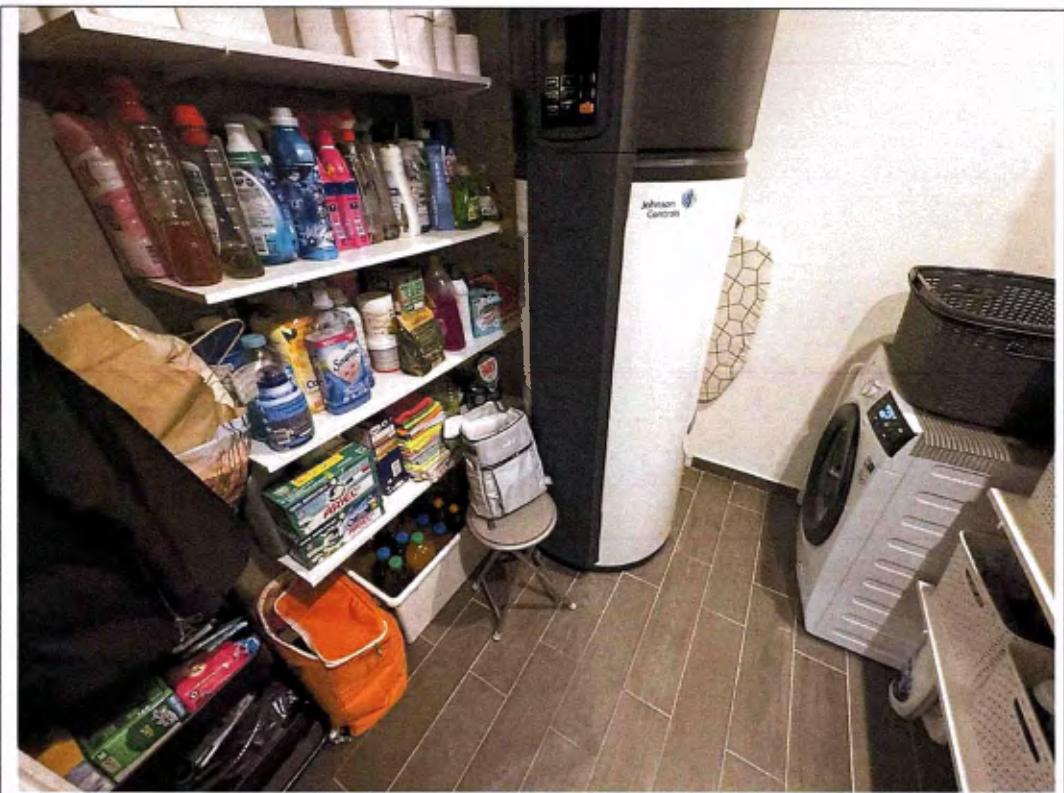
Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

### Equipement :

- un système vertical de marque JOHNSON CONTROLS





## CHAMBRE 2

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication, et cette pièce communique avec le salon par une porte à galandage.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

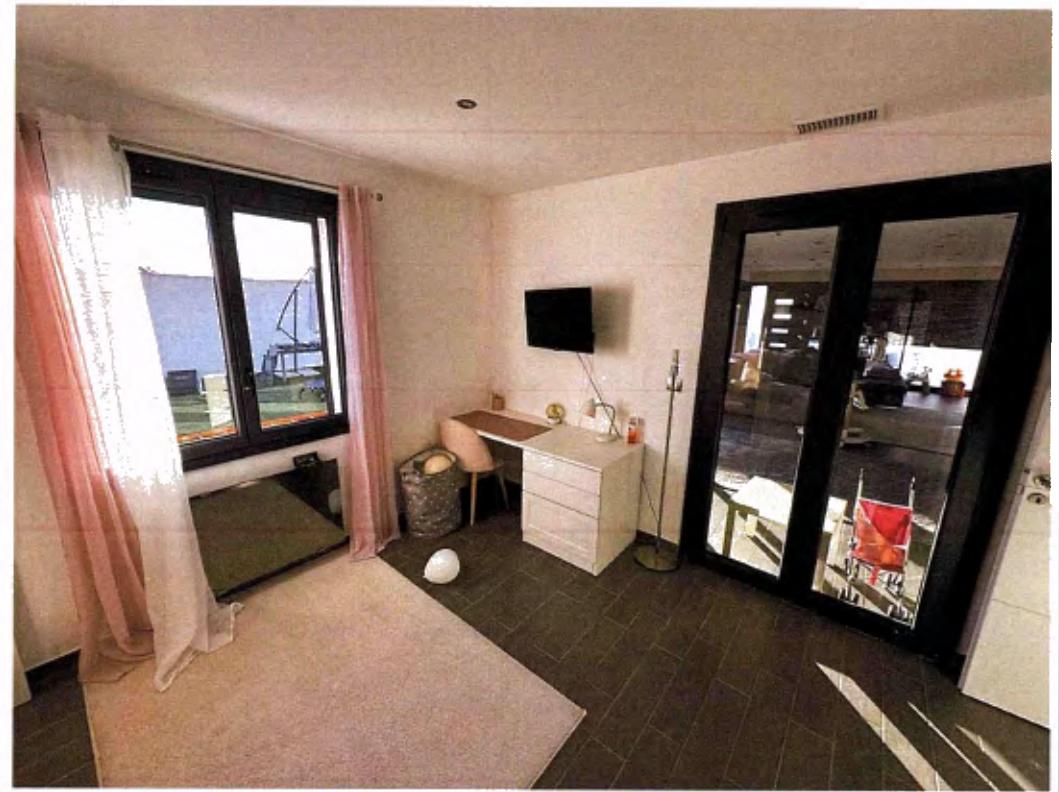
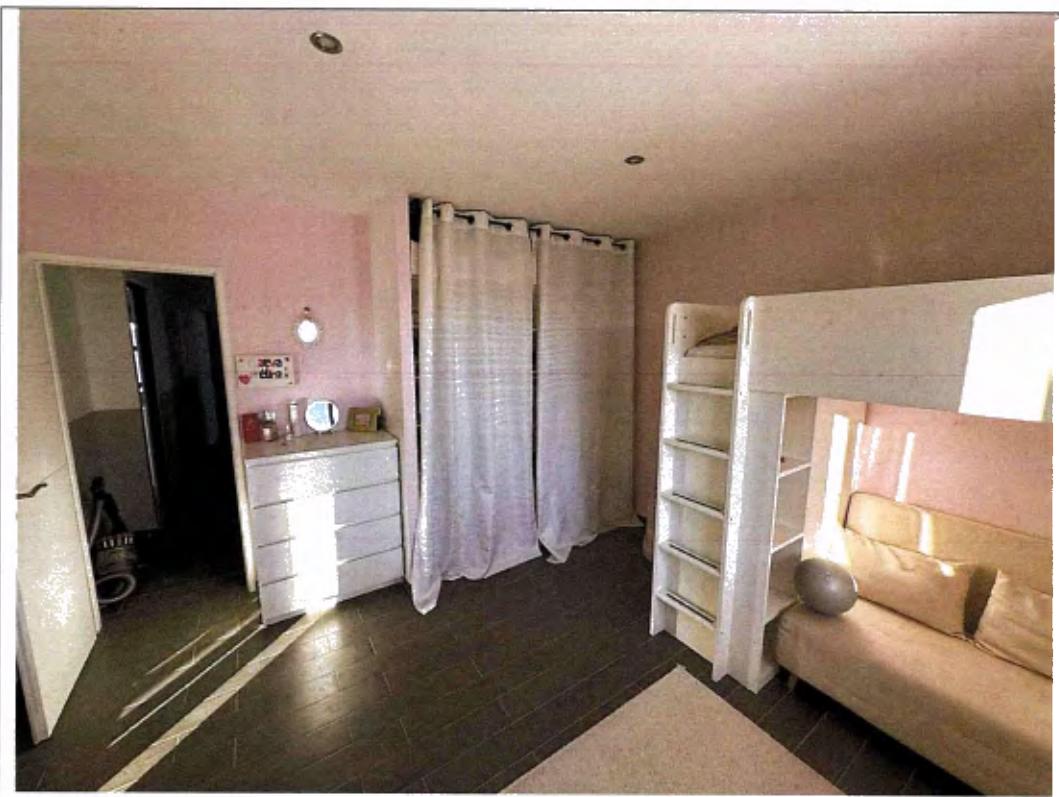
Plafond : badigeon en bon état.

### Equipement :

- un convecteur électrique







## TRES IMPORTANT

Monsieur AMAOUCHÉ m'avait préalablement confirmé que cette adresse était son domicile, mais il m'indique désormais résider à Marignane (13700), 19 Rue Denis Papin.

Les lieux sont en effet occupés par Madame FAHHAM Sabrina et ses 3 enfants, locataire suivant bail sous-seing privé qu'elle nous présente et que je reproduits intégralement ci-après :

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83902 DRAGUIGNAN Cedex - tel. 04 94 67 44 83 - REPRODUCTION INTERDITE - 33423

**KIT** **location habitation vide**

**Contrat de location de locaux vacants non meublés**

**HABITATION PRINCIPALE (1)**  **PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)**

**PROFESSION AUTORISÉE**

(1) Cocher la mention utile

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (2) ou de la personne morale (3) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS) dénommé(s) "LE BAILLEUR".

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS) dénommé(s) "LE LOCATAIRE".

(2) Numéro et  renommage de la carte professionnelle (3) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et aînés jusqu'au deuxième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

**CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

<b>CONSISTANCE</b>	<input type="checkbox"/> appartement <input checked="" type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> construit en : <u>1910</u> <input type="checkbox"/> mono propriété <input type="checkbox"/> copropriété <input type="checkbox"/> classement DPE :
<b>SITUATION (adresse)</b>	<u>1615 Boulevard Jarry, Bouches</u> <u>13130 Berre l'Etoile</u>
<b>DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)</b>	Nombre de pièce(s) principale(s) : <u>4</u> ... surface habitable (m <sup>2</sup> ) : <u>98</u> N° fiscal du logement : <small>(4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.</small>
<b>DÉPENDANCES d'usage privatif</b>	<input type="checkbox"/> garage n° ..... <input type="checkbox"/> parking n° ..... <input type="checkbox"/> cave n° ..... <input type="checkbox"/> combles aménagés ou non <input type="checkbox"/> grenier <input checked="" type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input checked="" type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> téléphone
<b>PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES</b>	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> cable <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardienage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> chauffage <input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collective
<b>DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER</b>	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
 3 503167 200001	
Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.	
<input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input checked="" type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input checked="" type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input checked="" type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité en cours de validité <input type="checkbox"/> nombre de copies remises : <u>4</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)	

A2 FS

## CONDITIONS GÉNÉRALES

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

## I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

## II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat et si le loyer est manifestement sous évalué, une action en réévaluation peut être engagée selon les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989.

## III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redébiteur du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redébiteur du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement (pour ces deux cas, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe à la notification du congé), soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incomitant. À peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profil du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

## IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimal et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; b) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; e) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; f) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne consistent pas par une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire, g) de transmettre gratuitement (par voie postale, numérique ou en main propre) une quittance au locataire qui en fait la demande.

## V.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; c) de ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur ; c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 18 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

Reproduction Interdite

A2

F5

## VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer\* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

## VII- CHARGES

Le locataire vint tenu de payer, en sus de son loyer, les charges reçues par le bailleur, telles que définies par l'article 23 de la loi du 8 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

## VIII- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, réduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourra être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient clairement justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER  
Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement, sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

## X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par un commissaire de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

## XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plain droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un commissaire de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

## XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" : entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 05/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

## \* MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous)

- loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation  
 logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté  
 montant du loyer de référence : 7,55 €/m<sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré €/m<sup>2</sup>  
 complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) 60 change  
 logement situé en dehors d'une zone tendue

Reproduction interdite

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <small>Conditions générales - chapitre I</small>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> 3 ANS (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
DATE DE PRISE D'EFFET	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> 6 ANS (6 ANS minimum)	
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charges (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres 740,00 € charge 60,00 € 800,00 €	Somme en lettres sept cent quarante euros soixante euros huit cent euros
DERNIER LOYER <small>si applicable au locataire précédent</small>	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix-huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le ..... de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <small>Conditions générales - chapitre VI</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au ..... trimestre ..... Date de la révision annuelle .....	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres 740,00 €	Somme en lettres sept cent quarante euros
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	

## Les parties reconnaissent avoir reçu :

- cautionnement (le cas échéant)  était des lieux contractoire  une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location  
 extrait du règlement de copropriété (transmis par voie numérique  ou  non)  extrait du règlement de l'immeuble  
 une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs  quote part des charges  
**OBLIGATIONS DU BAILLEUR** - Le bailleur joint au présent contrat un dossier de diagnostic technique ou le transmet par voie numérique à son locataire comprenant :  
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans  
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949  
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : [www.prim.net](http://www.prim.net)).  
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.  
- Un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes  
- Un dossier amianté des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> septembre 1997.

RAYÉS NULS

mots  
lignesFait à Bonne l'Elong le 10/03/2019

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (2)

CAUTIONNEMENT (2)

*Lu et approuvé*  
*Lu et approuvé**Lu et approuvé*

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature antérieure de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.  
Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

En vertu du texte de loi du 1er juillet 1992, le bailleur et le locataire, à l'issue d'une procédure de conciliation, peuvent saisir le conseil d'arbitrage pour la résolution d'un litige relatif à la location d'un logement.

DRESSÉ entre

## ÉTAT DES LIEUX d'entrée

adresse des lieux loués

1615 Boulevard Henry Berthe  
13120 Béziers l'Etang

date d'entrée du Locataire 10/03/2019

## INTÉRIEUR

Entourer ou indiquer l'état : TB = très bon - B = Bon - P = Passable - M = Mauvais

PIÈCES	PLAFOND	MURS	SOL	MENUISERIE	ÉLECTRICITÉ encastrée	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	
ENTRÉE					points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....
SEJOUR	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CHAMBRE 1	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CHAMBRE 2	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CHAMBRE 3	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CHAMBRE 4	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CHAMBRE 5	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
CUISINE	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
S. DE BAINS Salle d'eau	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
WC	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			
	TB B P M	points lumineux fils nus fils+double/domino	nombre .... nombre .... nombre ....	prises de courant prises(s) télévision prises(s) téléphone	nombre .... nombre .... nombre ....			

A.2

F.S

Reproduction Interdite

## **ÉQUIPEMENT ET ÉLÉMENS DE RANGEMENT**

Cocher ou indiquer sur la ligne la nature ou la matière (inox, émail, bois, stratifié, gaz, électrique, mixte...) Indiquer l'état : TB = Très bon état - B = Bon état - P = état Passable - M = Mauvais état

CUISE		état	SANITAIRES			
évier	<input type="checkbox"/> inox <input type="checkbox"/> émail blanc <input type="checkbox"/> couleur	B	lavabo	<input type="checkbox"/> double <input type="checkbox"/> sur pied	<input type="checkbox"/> émail blanc <input type="checkbox"/> couleur	
nombre de bacs(s)	1		nombre d'égouttoir(s)	robinetterie	<input type="checkbox"/> mélangeur ou <input type="checkbox"/> mitigeur	
dimensions (facultatif)				<input type="checkbox"/> vidage		
robinetterie	<input type="checkbox"/> inox <input type="checkbox"/> mélangeur ou <input type="checkbox"/> mitigeur	B	bidet	<input type="checkbox"/> émail blanc <input type="checkbox"/> couleur		
				robinetterie	<input type="checkbox"/> mélangeur ou <input type="checkbox"/> mitigeur	
				<input type="checkbox"/> vidage		
plaqué chauffante	<input type="checkbox"/> feux <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> elect. <input type="checkbox"/> mixte	B	baignoire	<input type="checkbox"/> douche <input type="checkbox"/> émail blanc <input type="checkbox"/> couleur		
marque et type				robinetterie	<input type="checkbox"/> mélangeur ou <input type="checkbox"/> mitigeur	
four	<input type="checkbox"/> grill <input type="checkbox"/> rotissoire <input type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> elect. <input type="checkbox"/> air pulsé	B		<input type="checkbox"/> flexible		
marque et type					<input type="checkbox"/> vidage	
éléments de rangement	<input checked="" type="checkbox"/> bois <input type="checkbox"/> stratifié	B	éléments de rangement	<input type="checkbox"/> bois <input type="checkbox"/> stratifié		
éléments (1 ou 2 portes) : nombre	divers : nombre			nombre d'éléments (1 ou 2 portes)	nombre d'étagères, de tiroirs	
haut 1 porte	haut 2 portes		haut 1 porte	haut 2 portes		
bas 1 porte	bas 2 portes		étagères(s)	étagères(s)		
			brots(s)	brots(s)		
divers	marque et type des appareils					
réfrigérateur			W.C 1 et 2	état		
micro-ondes				1 2		
lave-vaisselle			chasse d'eau			
lave-linge			abattant(s) simple <input type="checkbox"/> double			
			vidage			
			distributeur de papier			
EXTÉRIEUR - NATURE DES LIEUX LOUÉS						DIVERS
Clôture	<input type="checkbox"/> portail <input type="checkbox"/> portillon <input type="checkbox"/> boîte aux lettres <input type="checkbox"/> sonnette...		Télé TNT	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Jardin	<input type="checkbox"/> allées - <input type="checkbox"/> pelouse - <input type="checkbox"/> haie(s) - <input type="checkbox"/> arbres...		Satellite	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
	Etat général du jardin		Installateur :			
Fermeture	<input type="checkbox"/> Porte(s) - <input type="checkbox"/> bois - <input type="checkbox"/> alu - <input type="checkbox"/> peint(s)		Détecteur de fumée :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
	<input type="checkbox"/> Volet(s) - <input type="checkbox"/> bois - <input type="checkbox"/> alu - <input type="checkbox"/> peint(s)		Marque :	<i>Leefstam</i>		
Toiture	Etat de la toiture					
Antenne TV	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Etat de la toiture autour de l'antenne				
Perron Terrasse...						
Garage, Abris, Parking...						

A 2 F 9

### Reproduction interdite

PAGE 3

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE		Relevé des COMPTEURS - Remise des CLÉS
<input checked="" type="checkbox"/> chauffage individuel <input type="checkbox"/> chauffage collectif <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> fuel chaudière marquée <u>Cumulus</u> nombre de <u>3</u> radiateurs    convекторs    cheminée(s) EAU CHAUDE par chaudière ballon électrique de <u>150</u> litres	<input type="checkbox"/> eau <u>53710</u> <input type="checkbox"/> électricité <u>0987</u>	Détail et destination des clés: <u>2 remises</u>
<b>INTERDICTIONS</b> Sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, le locataire s'interdit: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> de coller de la moquette sur le sol</li> <li><input type="checkbox"/> d'utiliser tout autre mode de chauffage différent de celui existant</li> <li><input type="checkbox"/> de pendre toutes menuiseries, portes vermises ou cirées, faïences...</li> <li><input type="checkbox"/> d'emménager ou de déménager sans prévenir le propriétaire, afin d'établir au préalable, l'état des lieux des accès (pôles, escaliers, couloirs, ascenseur...)</li> <li><input type="checkbox"/> de repeindre les plafonds avec une couleur vive ou sombre</li> <li><input type="checkbox"/> tout percement et scellement dans les murs, faïences, carrelage, boiseries...</li> <li><input type="checkbox"/> d'obstruer les grilles, aératrices ou autres pour éviter la condensation</li> </ul>		
Le présent état des lieux, établi contradictoirement et accepté par les parties, fait partie intégrante du contrat de location auquel il est joint. Fait à <u>Bon à l'Elong</u> le <u>10/03/2019</u> en <u>2</u> exemplaires originaux dont un original de <u>.....</u> pages numérotées de <u>1 à .....</u> est remis à chacune des parties qui le reconnaît. Signature du Bailleur ou de son mandataire à l'entrée du Locataire (1)      Signature du Locataire à la prise de possession des lieux (1)		
<u>lu et approuvé</u> <small>(*) Signature précédée de la mention manuscrite "bon pour accord", après paraphe ou signature de toutes les pages de l'état des lieux.</small>	<u>lu et approuvé</u>	<small>(*) Signature précédée de la mention manuscrite "bon pour accord", après paraphe ou signature de toutes les pages de l'état des lieux.</small>
<b>ÉTAT DES LIEUX À LA FIN DU BAIL - Constat contradictoire entre les parties</b>		
Date de sortie du Locataire <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">  </span>		
non non non	Désignation	Montant estimé ou devis
RELEVÉ DES COMPTEURS : eau <u>.....</u> gaz <u>.....</u> électricité <u>.....</u> CLÉS : nombre <u>.....</u> Remise par le Locataire de la quittance attestant du paiement de la taxe d'habitation: <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Nouvelle adresse du locataire : <u>.....</u>		
Les constatations ci-dessus ont été établies contradictoirement entre les parties. Le montant de la remise en état des lieux sera retenu sur le dépôt de garantie. Si les dommages sont supérieurs, Le Locataire s'engage à payer le surplus. Fait en <u>2</u> exemplaires, à <u>Bon à l'Elong</u> le <u>.....</u> dont un exemplaire est remis au Locataire qui le reconnaît. Signature du Bailleur ou de son mandataire (1)      Signature du Locataire (1)		
<small>(1) Signature précédée de la mention manuscrite "bon pour accord".</small>	<u>A2</u>	<u>F.S</u>
<small>Reproduction interdite</small>		

## ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée

## NATURE ET ETENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE

Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et par l'Ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 Art. 3  
Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

1 - Noms, prénoms date et lieu de naissance, situation familiale (marié, pacsé, célibataire), nationalité, adresse et profession de la personne se portant CAUTION SOLIDAIRE du LOCATAIRE dénommée «LA CAUTION» :

2 - Nom, prénoms du LOCATAIRE :

3 - Nom, prénoms et adresse du BAILLEUR :

4 - ADRESSE DU BIEN :

5 - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE : \_\_\_\_\_ 6 - DURÉE DU CONTRAT INITIAL : \_\_\_\_\_ ans

7 - DURÉE DU 1er RENOUVELLEMENT ou reconduction tacite : \_\_\_\_\_ ans 8 - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (6+7) : \_\_\_\_\_ ans

9 - LOYER INITIAL (sommé en chiffres et en lettres) : \_\_\_\_\_

10 - LOYER ANNUEL (9x12 mois) (sommé en chiffres et en lettres) : \_\_\_\_\_

11 - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (10x8) (sommé en chiffres et en lettres) : \_\_\_\_\_

12 - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (5+8) : \_\_\_\_\_

13 - VALEUR/TRIMESTRE/ANNÉE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS FIGURANT SUR LE BAIL : \_\_\_\_\_

Je soussigné(e) LA CAUTION (1) déclare me porter caution solidaire à durée déterminée DU LOCATAIRE (2) avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par le BAILLEUR (3) pour une durée de (8) à compter du (5) concernant la location d'un logement situé à (4).

Le montant du loyer mensuel s'élève à (9), révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (13).

En renonçant au bénéfice de division et de discussion je suis caution solidaire, et reconnais avoir été informé(e) que je ne peux exiger du créancier qu'il discute d'abord les biens du débiteur principal avant de me poursuivre personnellement, ou bien qu'il divise son action entre les différentes cautions.

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers (11) auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et mes biens.

J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

RAYÉS NULS	Fait à
_____ mois	le _____
_____ lignes	en _____ originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LA CAUTION (\*)  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

LE BAILLEUR  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour acceptation"

(\*) Faire également signer le conjoint si la caution est mariée sans contrat. La caution joint au présent acte une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité, la photocopie de ses 3 derniers bulletins de salaire ainsi que la photocopie de son dernier avis d'imposition.

A 2 F5

Elle déclare verser un loyer mensuel de 800 euros charges comprises (740 euros de loyer et 60 euros de charges).

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une Surface habitable totale de 142,47 m<sup>2</sup>.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

Monsieur AMAOUCHÉ nous déclare que la maison est raccordée à une fosse septique.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 12 heures 10 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolumen complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

**Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI



Réf.  
MEMO C



## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8840MNL

### Surface Habitable

Numéro de dossier : 8840MNL  
Date du repérage : 07/01/2025  
Heure d'arrivée : 08 h 45  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie habitable réalisé suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : Bouches-du-Rhône  
Adresse : 1615, boulevard Henri Barbusse  
Commune : 13130 BERRE L'ETANG  
Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 453  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Maison élevée d'un simple rez-de-chaussée,

#### Désignation du propriétaire

Désignation du clie.  
Nom et prénom :  
Adresse :

#### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : EKLAR AVOCATS - Maître Nicolas SIROUNIAN  
Adresse : 23, cours Mirabeau  
13100 AIX EN PROVENCE

#### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : NASRATY Maxime  
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY  
Adresse : 35, cours Pierre Puget  
13006 MARSEILLE  
Numéro SIRET : 424 418 754  
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ  
Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2025

#### Résultat du mesurage

Surface habitable totale : 142,47 m<sup>2</sup> (cent quarante-deux mètres carrés quarante-sept)

Fait à MARSEILLE, le 07/01/2025

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasratty@cabinet-nasratty.com  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/4  
Rapport du :  
07/01/2025



## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 884011

### Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie habitable	Surface hors habitable	Commentaires
Maison - Entrée	2,38	-	
Maison - Séjour et coin cuisine	33,15	-	
Maison - Dégagement	4,65	-	
Maison - Chambre 1	10,72	-	
Maison - Salle de bains	5,52	-	
Maison - Buanderie	5,51	-	
Maison - Chambre 2	14,90	-	
Maison - Salon	44,83	-	
Maison - Chambre 3	16,76	-	
Maison - Salle d'eau	4,05	-	
Annexe - Cuisine d'été	-	23,27	
Annexe - Local technique	-	2,26	
Annexe - W-C	-	1,86	
Annexe - Garage	-	41,04	
<b>TOTAL</b>	<b>142,47</b>	<b>68,43</b>	

Surface habitable totale : 142,47 m<sup>2</sup> (cent quarante-deux mètres carrés quarante-sept)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence

- Art. 79 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Art. 2 et 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Extrait de l'Article 78 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : « Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée ».
- Extrait Art. R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R<sup>a</sup>. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».



Maxime NASRATTY

## Mesurage d'une Surface Habitable

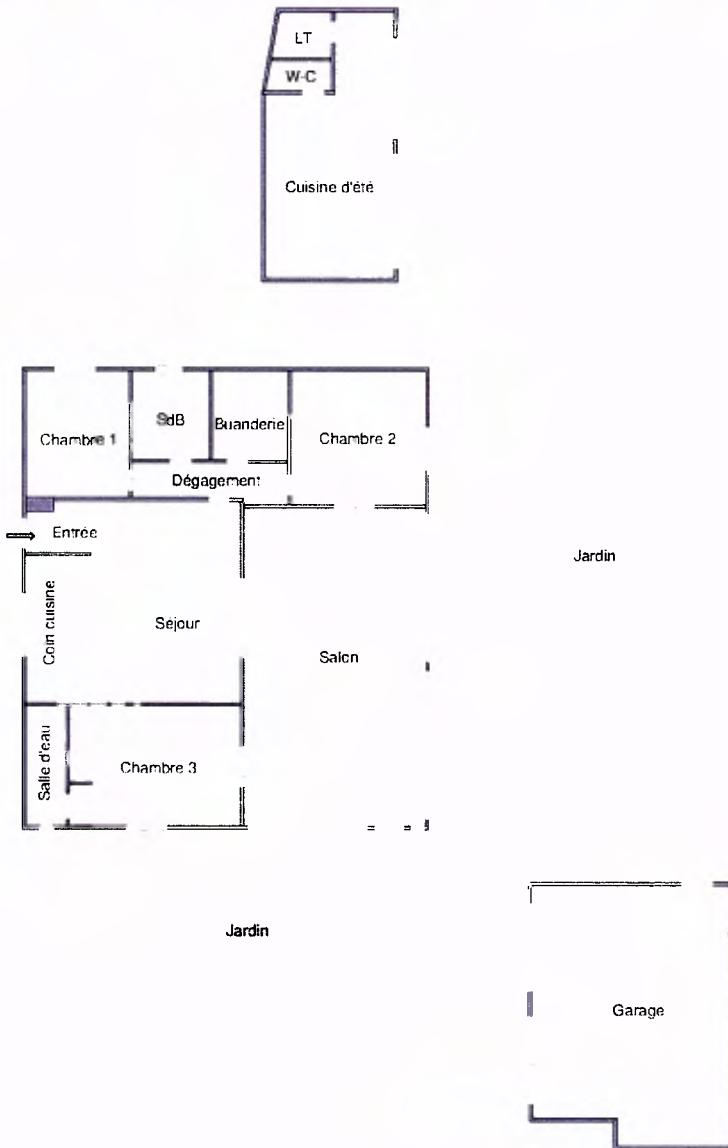
N° 8848MNL

- Extrait Art. R.111-10 du code de la construction et de l'habitation : « Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent, en ce cas :
- Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles ;
- Ne pas constituer une cour couverte ».



## Mesurage d'une Surface Habitable

N° 8840MNL



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasratty@cabinet-nasratty.com  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

4/4  
Rapport du :  
07/01/2025